



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, 27 de septiembre de 2017

**COMUNICACIÓN**

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.**

Muy señores nuestros:

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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. presenta la siguiente Información como hecho relevante.

- I. Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el informe de los auditores.

Atentamente,

**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.**

El Consejero Delegado

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
PARA EL PERÍODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017  
JUNTO CON EL INFORME DE  
REVISIÓN LIMITADA**

**INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2017**

A los accionistas de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

**Informe sobre los estados financieros intermedios**

**Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. que comprenden el balance a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

**Alcance de la revisión**

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

**Fundamentos de nuestra conclusión**

Tal y como se indica en la Nota 10 de las notas explicativas adjuntas, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT.

Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro SOCIMI, S.A. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En fecha 28 de julio de 2014, se dicta Resolución por el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid por la que se estima en parte la reclamación presentada, anulando la liquidación impugnada y estableciendo que sea sustituida por otra. Ante esta resolución, las sociedades afectadas presentaron con fecha 10 de octubre de 2014 recurso de alzada ordinario ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. Con fecha 13 de septiembre de 2017 se recibe fallo de dicho Tribunal estimando en parte el recurso de alzada interpuesto y confirmando la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente acordados por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, por lo que la Oficina Técnica de la Inspección debe volver a dictar una nueva liquidación.

En el balance adjunto correspondiente al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se ha registrado una provisión para cubrir este pasivo y la información facilitada por la Sociedad no nos ha permitido disponer de datos suficientes que nos permitan determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 incluyó una salvedad por esta cuestión.

## Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamentos de nuestra conclusión", no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, y de los resultados y flujos de efectivo de sus operaciones para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros individuales completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.



## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil.

AUREN AUDITORES  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº S2347

Juan José Jaramillo

25 de septiembre de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,  
S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/33580  
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

Member of



**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.**

**Estados financieros intermedios para el período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2017**

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2017

Uds.: Euro

| ACTIVO                                                           | NOTAS DE<br>LA MEMORIA | 30/06/2017            | 31/12/2016            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                    |                        | <b>97.069.983,02</b>  | <b>98.016.382,82</b>  |
| <b>I. Inmovilizado intangible</b>                                | <b>5</b>               | <b>2.464,54</b>       | <b>3.921,18</b>       |
| 5. Aplicaciones informáticas                                     |                        | 2.464,54              | 3.921,18              |
| <b>II. Inmovilizado material</b>                                 | <b>6</b>               | <b>1.291.652,86</b>   | <b>1.302.841,37</b>   |
| 1. Terrenos y construcciones                                     |                        | 1.137.214,89          | 1.155.403,17          |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material           |                        | 154.437,97            | 147.438,20            |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias</b>                            | <b>7</b>               | <b>95.050.920,52</b>  | <b>95.984.091,15</b>  |
| 1. Terrenos                                                      |                        | 32.545.874,29         | 32.545.874,29         |
| 2. Construcciones                                                |                        | 62.505.046,23         | 63.438.216,86         |
| <b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>                  | <b>9.1</b>             | <b>724.945,10</b>     | <b>725.529,12</b>     |
| 1. Instrumentos de patrimonio                                    |                        | 563,27                | 563,27                |
| 5. Otros activos financieros                                     |                        | 724.381,83            | 724.965,85            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                       |                        | <b>3.665.127,78</b>   | <b>2.900.040,13</b>   |
| <b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>        |                        | <b>187.135,83</b>     | <b>574.993,89</b>     |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios               | <b>9.1</b>             | 32.882,46             | 250.029,16            |
| b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo |                        | 32.882,46             | 250.029,16            |
| 3. Deudores varios                                               | <b>9.1</b>             | 4.177,17              | 5.002,07              |
| 5. Activos por impuesto corriente                                | <b>10</b>              | 138.880,94            | 308.767,40            |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas              | <b>10</b>              | 11.195,26             | 11.195,26             |
| <b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>                  |                        | <b>758.201,25</b>     | <b>758.201,25</b>     |
| 2. Créditos a empresas                                           | <b>12</b>              | 758.201,25            | 758.201,25            |
| <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>       | <b>9.1</b>             | <b>2.719.790,70</b>   | <b>1.566.844,99</b>   |
| 1. Tesorería                                                     |                        | 2.719.790,70          | 1.566.844,99          |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>                                      |                        | <b>100.735.110,80</b> | <b>100.916.422,95</b> |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Balance a 30 de junio de 2017)

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

### BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2017

Uds.: Euro

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                      | NOTAS DE LA MEMORIA | 30/06/2017            | 31/12/2016            |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                     |                     | <b>59.543.831,56</b>  | <b>59.964.848,50</b>  |
| <b>A-1) Fondos propios</b>                                    |                     | <b>59.543.831,56</b>  | <b>59.964.848,50</b>  |
| <b>I. Capital</b>                                             | <b>9.3</b>          | <b>49.092.735,96</b>  | <b>49.092.735,96</b>  |
| 1. Capital escriturado                                        |                     | 49.092.735,96         | 49.092.735,96         |
| <b>III. Reservas</b>                                          | <b>9.3</b>          | <b>9.726.207,10</b>   | <b>8.945.406,82</b>   |
| 1. Legal y estatutarias                                       |                     | 5.598.228,73          | 5.395.011,19          |
| 2. Otras reservas                                             |                     | 4.127.978,37          | 3.550.395,63          |
| <b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> | <b>9.3</b>          | <b>(96.200,94)</b>    | <b>(105.469,66)</b>   |
| <b>VII. Resultado del ejercicio</b>                           |                     | <b>821.089,44</b>     | <b>2.032.175,38</b>   |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                 |                     | <b>37.813.258,18</b>  | <b>38.642.518,11</b>  |
| <b>II. Deudas a largo plazo</b>                               | <b>9.2</b>          | <b>25.042.591,13</b>  | <b>25.804.290,08</b>  |
| 2. Deudas con entidades de crédito                            |                     | 4.538.162,42          | 4.750.369,42          |
| 3. Acreedores por arrendamiento financiero                    |                     | 19.448.415,27         | 20.030.996,05         |
| 5. Otros pasivos financieros                                  |                     | 1.056.013,44          | 1.022.924,61          |
| <b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>                      | <b>10</b>           | <b>12.770.667,05</b>  | <b>12.838.228,03</b>  |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                    |                     | <b>3.378.021,06</b>   | <b>2.309.056,34</b>   |
| <b>II. Provisiones a corto plazo</b>                          |                     | <b>2.900,00</b>       | <b>5.900,00</b>       |
| 2. Otras provisiones                                          |                     | 2.900,00              | 5.900,00              |
| <b>III. Deudas a corto plazo</b>                              | <b>9.2</b>          | <b>2.993.529,29</b>   | <b>1.823.234,58</b>   |
| 2. Deudas con entidades de crédito                            |                     | 426.231,60            | 545.291,23            |
| 3. Acreedores por arrendamiento financiero                    |                     | 1.156.553,16          | 1.139.847,04          |
| 5. Otros pasivos financieros                                  |                     | 1.410.744,53          | 138.096,31            |
| <b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>      |                     | <b>381.591,77</b>     | <b>479.921,76</b>     |
| 1. Proveedores                                                | <b>9.2</b>          | <b>38.056,56</b>      | <b>19.525,28</b>      |
| b) Proveedores a corto plazo                                  |                     | 38.056,56             | 19.525,28             |
| 3. Acreedores varios                                          | <b>9.2</b>          | <b>47.514,42</b>      | <b>70.616,33</b>      |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)               | <b>9.2</b>          | <b>0,00</b>           | <b>8.822,70</b>       |
| 5. Pasivos por impuesto corriente                             | <b>10</b>           | <b>108.713,70</b>     | <b>66.840,98</b>      |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas             | <b>10</b>           | <b>169.526,25</b>     | <b>290.578,42</b>     |
| 7. Anticipos de clientes                                      | <b>9.2</b>          | <b>17.780,84</b>      | <b>23.538,05</b>      |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>             |                     | <b>100.735.110,80</b> | <b>100.916.422,95</b> |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Balance a 30 de junio de 2017



ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2017

Uds.: Euro

|                                                                               | NOTAS DE<br>LA MEMORIA | (Debe) Haber        |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                               |                        | 30.06.17            | 30.06.16            |
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                             |                        |                     |                     |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios                                       | 11                     | 3.376.338,38        | 3.349.986,95        |
| b) Prestaciones de servicios                                                  |                        | 3.376.338,38        | 3.349.986,95        |
| 5. Otros ingresos de explotación                                              |                        | 12.685,04           | 16.770,57           |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                           |                        | 12.685,04           | 16.770,57           |
| 6. Gastos de personal                                                         |                        | (226.119,26)        | (236.343,71)        |
| a) Sueldos, salarios y asimilados                                             |                        | (200.005,38)        | (208.751,06)        |
| b) Cargas sociales                                                            | 11                     | (26.113,88)         | (27.592,65)         |
| 7. Otros gastos de explotación                                                |                        | (1.102.111,16)      | (1.031.322,90)      |
| a) Servicios exteriores                                                       |                        | (830.509,76)        | (901.281,13)        |
| b) Tributos                                                                   |                        | (126.264,16)        | (134.124,92)        |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 9.1                    | (145.337,24)        | 4.083,15            |
| 8. Amortización del inmovilizado                                              | 5, 6 y 7               | (1.116.606,98)      | (1.105.916,30)      |
| 13. Otros resultados                                                          |                        | 2.971,06            | 33.195,34           |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>          |                        | <b>947.157,08</b>   | <b>1.026.369,95</b> |
| 14. Ingresos financieros                                                      |                        | 42.408,91           | 4.190,19            |
| a) De participaciones en instrumentos de patrimonio                           |                        | 4,08                | 4,00                |
| a 1) En empresas del grupo y asociadas                                        |                        | 4,08                | 4,00                |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |                        | 42.404,83           | 4.186,19            |
| b 2) De terceros                                                              |                        | 42.404,83           | 4.186,19            |
| 15. Gastos financieros                                                        |                        | (185.366,79)        | (210.450,37)        |
| b) Por deudas con terceros                                                    |                        | (185.366,79)        | (210.450,37)        |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>                          |                        | <b>(142.957,88)</b> | <b>(206.260,18)</b> |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>                            |                        | <b>804.199,20</b>   | <b>820.109,77</b>   |
| 20. Impuestos sobre beneficios                                                | 10                     | 16.890,24           | 12.753,03           |
| <b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)</b>      |                        | <b>821.089,44</b>   | <b>832.862,80</b>   |
| <b>B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS</b>                                           |                        |                     |                     |
| <b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>                                  |                        | <b>821.089,44</b>   | <b>832.862,80</b>   |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017.

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

Uds.: Euro

|                                                                         | NOTAS DE LA<br>MEMORIA | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS                       | 3                      | 821.089,44 | 832.862,80 |
| B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO |                        | 0,00       | 0,00       |
| C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS             |                        | 0,00       | 0,00       |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS                                  |                        | 821.089,44 | 832.862,80 |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017.

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A**  
**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

Uds.: Euro

|                                                | Capital       | Reservas     | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Resultado del ejercicio | TOTAL          |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                                | Escriturado   |              |                                                    |                         |                |
| A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015             | 49.092.735,96 | 8.115.874,17 | (97.170,07)                                        | 1.195.307,17            | 58.306.747,23  |
| B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016   | 49.092.735,96 | 8.115.874,17 | (97.170,07)                                        | 1.195.307,17            | 58.306.747,23  |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos         | 0,00          | 0,00         | 0,00                                               | 2.032.175,38            | 2.032.175,38   |
| II. Operaciones con socios o propietarios      | 0,00          | 0,00         | (8.299,59)                                         | (712.813,22)            | (721.112,81)   |
| 4. (-) Distribución de dividendos              | 0,00          | 0,00         | 0,00                                               | (712.813,22)            | (712.813,22)   |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | 0,00          | 0,00         | (8.299,59)                                         | 0,00                    | (8.299,59)     |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto.    | 0,00          | 829.532,65   | 0,00                                               | (482.493,95)            | 347.038,70     |
| 2. Otras variaciones                           | 0,00          | 829.532,65   | 0,00                                               | (482.493,95)            | 347.038,70     |
| C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016              | 49.092.735,96 | 8.945.406,82 | (105.469,66)                                       | 2.032.175,38            | 59.964.848,50  |
| D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017   | 49.092.735,96 | 8.945.406,82 | (105.469,66)                                       | 2.032.175,38            | 59.964.848,50  |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos         | 0,00          | 0,00         | 0,00                                               | 821.089,44              | 821.089,44     |
| II. Operaciones con socios o propietarios      | 0,00          | 0,00         | 9.268,72                                           | (1.249.473,24)          | (1.240.204,52) |
| 4. (-) Distribución de dividendos              | 0,00          | 0,00         | 0,00                                               | (1.249.473,24)          | (1.249.473,24) |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | 0,00          | 0,00         | 9.268,72                                           | 0,00                    | 9.268,72       |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto     | 0,00          | 780.800,28   | 0,00                                               | (782.702,14)            | (1.901,86)     |
| 2. Otras variaciones                           | 0,00          | 780.800,28   | 0,00                                               | (782.702,14)            | (1.901,86)     |
| E. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2017          | 49.092.735,96 | 9.726.207,10 | (96.200,94)                                        | 821.089,44              | 59.543.831,56  |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 30 de junio de 2017.

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**30 DE JUNIO DE 2017**

Uds: Euros

|                                                                                        | Notas de la Memoria | 30/06/2017          | 30/06/2016          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación</b>                         |                     |                     |                     |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>                                  | <b>3</b>            | <b>804.199,20</b>   | <b>820.109,77</b>   |
| <b>2. Ajustes al resultado.</b>                                                        |                     | <b>1.401.199,99</b> | <b>1.308.093,33</b> |
| a) Amortización del inmovilizado (+)                                                   | 5, 6 y 7            | 1.116.606,98        | 1.105.916,30        |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                        | 9                   | 144.635,13          | (4.083,15)          |
| g) Ingresos financieros (-)                                                            |                     | (42.408,91)         | (4.190,19)          |
| h) Gastos financieros (+)                                                              |                     | 185.366,79          | 210.450,37          |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+)                                                       |                     | (3.000,00)          | 0,00                |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>                                              |                     | <b>(44.994,65)</b>  | <b>(56.007,42)</b>  |
| a) Existencias (+/-)                                                                   |                     | 0,00                | 21.000,00           |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)                                             | 9                   | 73.336,47           | (24.340,79)         |
| c) Otros activos corrientes (+/-)                                                      | 9                   | 0,00                | 3.034,96            |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                                            | 9                   | (4.570,63)          | (68.487,77)         |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)                                                      | 9                   | (113.760,49)        | 12.786,18           |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>                  |                     | <b>19.433,95</b>    | <b>(206.260,18)</b> |
| a) Pagos de intereses (-)                                                              |                     | (185.366,79)        | (210.450,37)        |
| c) Cobros de intereses (+)                                                             |                     | 42.408,91           | 4.190,19            |
| d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)                                |                     | 162.391,83          | 0,00                |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)</b>   |                     | <b>2.179.838,49</b> | <b>1.865.935,50</b> |
| <b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>                           |                     |                     |                     |
| <b>6. Pagos por inversiones (-)</b>                                                    |                     | <b>(170.791,20)</b> | <b>(539.624,30)</b> |
| a) Empresas del grupo y asociadas.                                                     | 12                  | 0,00                | (100.000,00)        |
| b) Inmovilizado intangible.                                                            | 5                   | 0,00                | (750,00)            |
| c) Inmovilizado material.                                                              | 6                   | (23.246,32)         | (16.399,14)         |
| d) Inversiones inmobiliarias.                                                          | 7                   | (147.544,88)        | (375.483,37)        |
| e) Otros activos financieros.                                                          |                     | 0,00                | (46.991,79)         |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>                                                |                     | <b>584,02</b>       | <b>0,00</b>         |
| e) Otros activos financieros.                                                          |                     | 584,02              | 0,00                |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                     |                     | <b>(170.207,18)</b> | <b>(539.624,30)</b> |
| <b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.</b>                       |                     |                     |                     |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>                               | <b>9</b>            | <b>7.366,86</b>     | <b>(541,50)</b>     |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)                                |                     | (5.652,00)          | (541,50)            |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)                                |                     | 13.018,86           | 0,00                |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>                       |                     | <b>(864.052,46)</b> | <b>(724.841,91)</b> |
| a) Emisión.                                                                            | 9                   | 33.088,83           | 143.181,90          |
| 5. Otras deudas (+).                                                                   |                     | 33.088,83           | 143.181,90          |
| b) Devolución y amortización de                                                        | 9                   | (897.141,29)        | (868.023,81)        |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-).                                                |                     | (897.141,29)        | (868.023,81)        |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)</b>    |                     | <b>(856.685,60)</b> | <b>(725.383,41)</b> |
| <b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.</b>                            |                     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)</b> |                     | <b>1.152.945,71</b> | <b>600.927,79</b>   |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>                              |                     | <b>1.566.844,99</b> | <b>1.223.606,32</b> |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>                                 |                     | <b>2.719.790,70</b> | <b>1.824.534,11</b> |

Las Notas 1 a 13 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017.

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2017  
(Expresado en Euros)**

### **NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. En el mes de octubre de 2012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2013 y siguientes, y así lo comunicó a la Agencia Tributaria el 3 de octubre de 2012. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual. Se solicitó la admisión de las acciones de la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) durante el ejercicio 2.013, comenzando su cotización el día 28 de noviembre de 2.013.

Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, nº 18, 28020 de Madrid.

Desde el 22 de mayo de 2013, la Sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, 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.

La actividad de la Sociedad, desde su constitución, ha consistido en el arrendamiento de los inmuebles que forman parte de su activo inmovilizado y la inversión en nuevos activos con destino a la misma actividad. El mayor volumen de operaciones de la Sociedad se realiza en España. También opera en Alemania a través de un establecimiento permanente.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública puede consultarse en la página web de la sociedad: [www.entrecampos.com](http://www.entrecampos.com)

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por el consejo de administración de la Sociedad el 25 de septiembre de 2017 todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas el 27 de marzo de 2017 por el Consejo de Administración de Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A., poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

### **1. Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### **2. Principios contables no obligatorios aplicados**

Con el objeto de que los estados financieros intermedios muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

### **3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de estos estados financieros intermedios, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. En concreto las estimaciones más relevantes se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias
- La probabilidad de ocurrencia y la cuantificación de los pasivos por importe indeterminado o contingente.
- La recuperación de activos por impuestos diferidos.

Aunque estas estimaciones se han realizado con la mejor información disponible a la fecha de los hechos analizados, es posible que hechos posteriores obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se haría de forma prospectiva en las cuentas anuales futuras.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de los estados financieros intermedios que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación:



#### Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la Nota 4 de las presentes notas explicativas. La última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2016. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2017.

#### Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros 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 relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### Provisiones

El cálculo de provisiones por contratos onerosos, garantías y litigios está sujeto a un elevado grado de incertidumbre. La Sociedad reconoce provisiones por litigios cuando la estimación de los costes totales esperados se puede calcular con fiabilidad. Dichas estimaciones están sujetas a cambios basados en nueva información.

#### Impuestos diferidos

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas de carácter fiscal depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos fiscales.

#### Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

#### Empresa en funcionamiento

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros intermedios han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### **4. Agrupación de partidas**

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



## 5. Elementos recogidos en varias partidas

Existen elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Contratos de arrendamiento financiero       | 30/06/2017           | 31/12/2016           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Deudas largo plazo con entidades de crédito | 19.448.415,27        | 20.030.996,05        |
| Deudas corto plazo con entidades de crédito | 1.156.553,16         | 1.139.847,04         |
| <b>Total</b>                                | <b>20.604.968,43</b> | <b>21.170.843,09</b> |

| Contratos de préstamo                       | 30/06/2017          | 31/12/2016          |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Deudas largo plazo con entidades de crédito | 4.538.162,42        | 4.750.369,42        |
| Deudas corto plazo con entidades de crédito | 426.231,60          | 540.278,30          |
| <b>Total</b>                                | <b>4.964.394,02</b> | <b>5.290.647,72</b> |

No ha habido en este periodo de seis meses movimientos significativos en esta cuenta, salvo los correspondientes pagos periódicos por amortización e intereses.

## 6. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016.

## 7. Corrección de errores

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

## NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2016 se obtuvo un resultado contable, después de impuestos, de 2.032.175,38 Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluía partidas distintas de las corrientes, consecuencia de los siguientes ajustes:

- -54,45 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +197.970,90 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -120.596,20 Euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +90.447,15 Euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, ascendió a 2.199.942,78 Euros e incluía el importe de la reversión del deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía por un total de 911.793,09 Euros, cuyo deterioro por importe de 273.691,86 Euros se había producido en el año 2013 y 2014, únicos acogidos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, formaba parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

Con fecha 24 de abril de 2015 se presentó una consulta vinculante en el registro de la Dirección General de Tributos acerca de los conceptos que deben incluirse como beneficio del ejercicio a los efectos de formar parte o no de los resultados distribuibles entre los accionistas con respecto al resultado del ejercicio 2014. Dicha consulta era plenamente aplicable al resultado del ejercicio 2015. Con fecha 15 de noviembre de 2016 la Dirección general de Tributos emitió Contestación a la Consulta, ratificando íntegramente los criterios seguidos por la sociedad en la cuestión planteada.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del ejercicio 2016 ascendió a 1.561.841,55 Euros (1.360.690,56 euros de España y 201.150,99 euros de Alemania). Se acordó por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2017 el pago del 80% de dicho importe, 1.249.473,24 € euros, como dividendos.

### **Limitaciones a la distribución de dividendos**

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI pero debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social tras la reducción de capital descrita en la Nota 8 de la presente memoria si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

## **NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Los estados financieros intermedios han sido elaborados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios son los que se describen a continuación:

### **Inmovilizado intangible**

Los elementos de Inmovilizado intangible se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

La amortización del inmovilizado intangible, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

### **Inmovilizado material**

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.



Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

### **Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, solares y construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal, aplicado sobre el coste de adquisición del activo, menos el valor de los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones, cuya vida útil es indefinida y que, por lo tanto, no son objeto de amortización.

### **Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias**

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

### **Arrendamientos y operaciones similares**

#### Cuando la Sociedad es arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

En los arrendamientos financieros, en los que la Sociedad actúa como arrendatario, al inicio del plazo del arrendamiento reconoce un activo, conforme a su naturaleza, y un pasivo por el menor del valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, actualizados al tipo de interés explícito del contrato y si éste no se puede determinar, se usará el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago.

La carga financiera se distribuye durante el plazo del arrendamiento en la cuenta de resultados, con el objeto de obtener un tipo de interés constante en cada ejercicio sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de la carga financiera, se presenta en deudas a pagar a largo plazo o corto plazo en función de su vencimiento. Las cuotas de arrendamiento contingentes se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

Los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero se amortizan según los criterios que la Sociedad aplica a los activos de su misma naturaleza. En el caso de que, al inicio del contrato, no exista una certeza razonable de que la Sociedad obtendrá la propiedad del activo al término del plazo del arrendamiento, el inmovilizado adquirido se amortiza en el periodo menor entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los gastos del arrendamiento, cuando la Sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultado como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

#### Cuando la Sociedad es arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

No existen activos en el balance en los que la sociedad sea la arrendadora financiera.

### **Activos financieros y Pasivos financieros**

#### **1. Activos financieros**

La Sociedad clasifica los activos financieros, ya sean a largo o corto plazo, en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

- **Préstamos y partidas a cobrar**

Son activos financieros que se originan en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.



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. 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.

Cuando existe una evidencia objetiva de que el activo puede haber sufrido un deterioro se realiza el correspondiente análisis procediendo a contabilizar una pérdida por deterioro si el valor en libros del activo es superior al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial por el importe de esta diferencia. Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro.

- Activos financieros disponibles para la venta

En los activos financieros disponibles para la venta se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumento de patrimonio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de Pérdidas y Ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Baja de activos financieros

La sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, por su valor razonable. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

3. Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

- Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad con origen tanto financiero como comercial que no son considerados como instrumentos financieros derivados.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tiempo de interés efectivo.

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 es significativo.

### **Impuesto sobre Sociedades**

Como se ha hecho referencia en la Nota 1, la sociedad optó a partir del 1 de enero de 2013 por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

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

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

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

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

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

### **Ingresos y gastos**

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento son objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades son igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.



### 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, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### **Combinaciones de negocios**

Se consideran combinaciones de negocios aquellas operaciones en las que la Sociedad ha adquirido el control de uno o varios negocios, entendiendo como tal un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser gestionados para proporcionar un rendimiento, menores costes u otros beneficios a los propietarios.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran valorando los elementos patrimoniales adquiridos por los valores contables de los mismos en las cuentas anuales consolidadas de la dominante última española que han sido preparadas de acuerdo a las NFCAC en la fecha en que se realiza la operación. Si no se preparan estas cuentas anuales consolidadas, se valoran por los valores existentes antes de la transacción en las cuentas anuales individuales de la aportante.

Las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto se registran contra reservas. La fecha de efectos contables es la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran valorando los elementos patrimoniales adquiridos de acuerdo con el método de adquisición, por lo que dichos activos y pasivos se valorarán como regla general a su valor razonable en la fecha de la operación. La fecha de efectos contables de la combinación es la fecha de celebración de la Junta de Socios de la adquirida que aprueba la operación, si bien, la eficacia de la misma queda supeditada a la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

### **Transacciones entre partes vinculadas**

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio la Sociedad sigue el siguiente criterio:

1. En las operaciones entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.
2. En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales del negocio se valoran por sus valores contables en sus cuentas anuales individuales antes de la operación.
3. La diferencia que se pudiera poner de manifiesto se registra en reservas.

### Estado de Flujos de Efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo recoge los movimientos de tesorería realizados durante el ejercicio, calculados por el método indirecto. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiéndose por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o 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 de carácter financiero.

### NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Coste:

| Elemento                  | saldo al<br>31/12/2016 | Total Altas |             |             | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|---------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
|                           |                        | Comb./AD    | Otras Altas | Total Altas |             |                        |
| Aplicaciones Informáticas | 39.560,00              | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 39.560,00              |
| <b>Total Coste</b>        | <b>39.560,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>39.560,00</b>       |

Amortización:

| Elemento                  | saldo al<br>31/12/2016 | Dotación del<br>ejercicio | Altas por<br>comb. | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| Aplicaciones Informáticas | -35.638,82             | -1.456,64                 |                    |             | -37.095,46             |
| <b>Total Amortización</b> | <b>-35.638,82</b>      | <b>-1.456,64</b>          | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b> | <b>-37.095,46</b>      |

Valor Neto Contable:

| Elemento                  | saldo al<br>31/12/2016 | saldo al<br>30/06/2017 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Aplicaciones Informáticas | 3.921,18               | 2.464,54               |
| <b>Total Valor Neto</b>   | <b>3.921,18</b>        | <b>2.464,54</b>        |

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es de 3 años.

Al 30 de junio de 2017 se encuentran totalmente amortizados elementos del inmovilizado intangible por un total de 31.603,00 €.



## NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Coste:

| Elemento                    | saldo al<br>31/12/2016 | Total Altas |                  |                  | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|-----------------------------|------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------|------------------------|
|                             |                        | Traspasos   | Otras Altas      | Total Altas      |             |                        |
| Terrenos y Bienes Naturales | 753.946,28             |             |                  | 0,00             |             | 753.946,28             |
| Construcciones              | 893.356,19             |             |                  | 0,00             |             | 893.356,19             |
| Instalaciones Técnicas      | 99.540,72              |             |                  | 0,00             |             | 99.540,72              |
| Maquinaria                  | 4.116,32               |             |                  | 0,00             |             | 4.116,32               |
| Otras instalaciones         | 66.221,03              |             |                  | 0,00             |             | 66.221,03              |
| Mobiliario                  | 235.978,27             |             | 8.798,32         | 8.798,32         |             | 244.776,59             |
| Equip. Proc. Información    | 58.897,80              |             | 14.448,00        | 14.448,00        |             | 73.345,80              |
| <b>Total Coste</b>          | <b>2.112.056,61</b>    | <b>0,00</b> | <b>23.246,32</b> | <b>23.246,32</b> | <b>0,00</b> | <b>2.135.302,93</b>    |

Deterioro:

| Elemento                               | saldo al<br>31/12/2016 | Total Altas |             |             | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|----------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
|                                        |                        | Traspasos   | Otras Altas | Total Altas |             |                        |
|                                        |                        |             |             |             |             |                        |
| Deterioro de Terrenos y Construcciones | -139.396,78            | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | -139.396,78            |
| <b>Total Coste</b>                     | <b>-139.396,78</b>     | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>-139.396,78</b>     |

Amortización:

| Elemento                  | saldo al<br>31/12/2016 | Dotación<br>del<br>ejercicio | Altas por<br>traspaso | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| Construcciones            | -352.502,52            | -18.188,28                   |                       |             | -370.690,80            |
| Instalaciones Técnicas    | -46.957,98             | -5.966,46                    |                       |             | -52.924,44             |
| Maquinaria                | -4.116,32              | 0,00                         |                       |             | -4.116,32              |
| Otras instalaciones       | -56.638,42             | -1.777,32                    |                       |             | -58.415,74             |
| Mobiliario                | -153.668,55            | -7.817,27                    |                       |             | -161.485,82            |
| Equip. Proc. Información  | -55.934,67             | -685,50                      |                       |             | -56.620,17             |
| <b>Total Amortización</b> | <b>-669.818,46</b>     | <b>-34.434,83</b>            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b> | <b>-704.253,29</b>     |

Valor Neto Contable:

| Elemento                  | saldo al<br>31/12/2016 | saldo al<br>30/06/2017 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Terrenos y Construcciones | 1.155.403,17           | 1.137.214,89           |
| Instalaciones Técnicas    | 52.582,74              | 46.616,28              |
| Maquinaria                | 0,00                   | 0,00                   |
| Otras instalaciones       | 9.582,61               | 7.805,29               |
| Mobiliario                | 82.309,72              | 83.290,77              |
| Equip. Proc. Información  | 2.963,13               | 16.725,63              |
| <b>Total Valor Neto</b>   | <b>1.302.841,37</b>    | <b>1.291.652,86</b>    |

Las altas en el inmovilizado material habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2017 corresponden a la compra de mobiliario para el centro de negocios de la calle Isla Graciosa, nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un total de 734,03 € y para los apartamentos de Alcudia por valor de 8.064,29 €. El incremento en 14.448,00 € en el epígrafe Equipos para Procesos de Información corresponde a la compra de ordenadores para la oficina de Madrid.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio anterior, es como sigue:

| Elemento                       | 30/06/2017        | 31/12/2016        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maquinaria                     | 4.116,32          | 4.116,32          |
| Otras Instalaciones            | 32.285,60         | 32.285,60         |
| Mobiliario                     | 85.632,41         | 84.575,84         |
| Equipos Proceso de información | 55.534,00         | 49.761,80         |
| <b>Total</b>                   | <b>177.568,33</b> | <b>170.739,56</b> |

El detalle de los porcentajes de amortización utilizados para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

| Elemento                       | Coefficiente<br>amortización |
|--------------------------------|------------------------------|
| Construcciones                 | 2 - 4%                       |
| Instalaciones Técnicas         | 10 - 12%                     |
| Otras Instalaciones            | 5 - 12%                      |
| Mobiliario                     | 10%                          |
| Equipos Proceso de información | 25%                          |



Al cierre de cada ejercicio la Sociedad procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. La última tasación disponible, en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, fue realizada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. El método de valoración utilizado fue el de comparación de mercado a la fecha del informe. En el balance de situación adjunto a 30 de junio de 2017 se mantienen las valoraciones de los inmuebles conforme a la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2016, puesto que los administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudieran impactar de forma significativa en el valor del inmueble a 30 de junio de 2017.

## NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este capítulo, así como el movimiento habido al 30 de junio de 2017, se muestra a continuación:

Coste:

| Elemento                      | saldo al<br>31/12/2016 | Altas             |             |                   | Bajas       | Traspasos   | saldo al<br>30/06/2017 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|------------------------|
|                               |                        | Amp. y<br>Mejoras | Otras Altas | Total Altas       |             |             |                        |
| Inversiones en terrenos       | 34.781.982,50          |                   |             | 0,00              |             |             | 34.781.982,50          |
| Inversiones en construcciones | 78.468.551,38          | 147.544,88        |             | 147.544,88        |             |             | 78.616.096,26          |
| <b>Total Coste</b>            | <b>113.250.533,88</b>  | <b>147.544,88</b> | <b>0,00</b> | <b>147.544,88</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>113.398.078,76</b>  |

Deterioro:

| Elemento                            | saldo al<br>31/12/2016 | Total Altas |             |             | Reversión   | saldo al<br>30/06/2017 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
|                                     |                        | Traspasos   | Otras Altas | Total Altas |             |                        |
| Deterioro Inversiones Inmobiliarias | -2.236.108,21          | 0,00        | 0,00        | 0,00        |             | -                      |
| <b>Total Coste</b>                  | <b>-2.236.108,21</b>   | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>-</b>               |

Amortización:

| Elemento                                 | saldo al<br>31/12/2016 | Dotación del<br>ejercicio | Altas por<br>comb. | Bajas       | Traspasos   | saldo al<br>30/06/2017 |
|------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias | -15.030.334,52         | -1.080.715,51             | 0,00               | 0,00        |             | -                      |
| <b>Total Amortización Acumulada</b>      | <b>-15.030.334,52</b>  | <b>-1.080.715,51</b>      | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>-</b>               |

Valor Neto Contable:

| Elemento                            | saldo al             | saldo al             |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | 31/12/2016           | 30/06/2017           |
| Inversiones en terrenos             | 34.781.982,50        | 34.781.982,50        |
| Inversiones en construcciones       | 63.438.216,86        | 62.505.046,23        |
| Deterioro Inversiones Inmobiliarias | -2.236.108,21        | -2.236.108,21        |
| <b>Total Valor Neto Contable</b>    | <b>95.984.091,15</b> | <b>95.050.920,52</b> |

Las altas en las inversiones inmobiliarias habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2017 corresponden a:

- Obras de mejoras realizadas en 5 apartamentos de Alcudia, por importe de 67.397,97 €.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Isla Graciosa, 3, por importe de 9.765,74 €.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Teide, 4, por importe de 70.381,17 €.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado teniendo en cuenta a su vez si se han producido cancelaciones anticipadas de algún contrato de arrendamiento. La última tasación disponible, en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, fue realizada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. Los inmuebles se valoraron de manera individual a la fecha de cierre de las cuentas, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se tuvieron en cuenta deducciones por negociación conjunta en comercializaciones en lotes o como unidad, por tanto. El método de valoración utilizado es de "Comparación de Mercado", informando del valor de mercado o venal de cada uno de los inmuebles de la cartera. Se ha considerado el valor de venta en plena propiedad al objeto de actualizar el valor contable, incorporado en los datos de la sociedad como valor de compra. En el balance de situación adjunto a 30 de junio de 2017 se mantienen las valoraciones de los inmuebles conforme a la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2016, puesto que los administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudieran impactar de forma significativa en el valor del inmueble a 30 de junio de 2017.

Al cierre del ejercicio 2016 la sociedad tenía cinco inmuebles afectos a garantía hipotecaria y dos inmuebles en régimen de leasing, los mismos que tiene en el primer semestre de 2017. (Véase Nota 9).

Tal y como se detalla en la Nota 10, el 30 de junio de 2011 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre tres inmuebles de su propiedad.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada por las inversiones inmobiliarias amortizables es de entre 12,5 y 50 años.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio anterior es de 873.082,69 euros.

Inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español

El detalle de las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español comprende los dos edificios adquiridos por la sociedad en Alemania, uno en la calle Erich Weinert nº 6 y otro en la calle Blücher nº 37-A. El movimiento experimentado en el primer semestre de 2017 es el siguiente:

Alemania - Coste

| Elemento                      | saldo al<br>31/12/2016 | Altas       | Mejoras     | saldo al<br>30/06/2017 |
|-------------------------------|------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Inversiones en terrenos       | 1.680.314,78           |             |             | 1.680.314,78           |
| Inversiones en construcciones | 7.228.188,29           |             |             | 7.228.188,29           |
| <b>Total Coste</b>            | <b>8.908.503,07</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>8.908.503,07</b>    |

Alemania - Amortizaciones

| Elemento                                         | saldo al<br>31/12/2016 | Dotación del<br>ejercicio | Bajas       | saldo al<br>30/06/2017 |
|--------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------|------------------------|
| Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias | -2.293.902,99          | -146.738,46               | 0           | -2.440.641,45          |
| <b>Total Amortización Acumulada</b>              | <b>-2.293.902,99</b>   | <b>-146.738,46</b>        | <b>0,00</b> | <b>-2.440.641,45</b>   |

Alemania - Valor neto contable

| Elemento                         | saldo al<br>31/12/2016 | saldo al<br>30/06/2017 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Inversiones en terrenos          | 1.680.314,78           | 1.680.314,78           |
| Inversiones en construcciones    | 4.934.285,30           | 4.787.546,84           |
| <b>Total Valor Neto Contable</b> | <b>6.614.600,08</b>    | <b>6.467.861,62</b>    |

## NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

### 8.1 Arrendamiento financieros

El detalle de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante contratos de arrendamiento financieros es el siguiente:

| Descripción del elemento:           |                                        | Edificio de oficinas en c/ Isla Graciosa (Madrid) |                | Edificio de oficinas en c/ Teide (Madrid) |               |
|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|---------------|
| Fecha formalización contrato:       |                                        | 31/01/2006                                        |                | 05/11/2015                                |               |
| Periodicidad cuotas:                |                                        | Mensual                                           |                | Mensual                                   |               |
|                                     |                                        | A 30/06/17                                        | A 31/12/16     | A 30/06/17                                | A 31/12/16    |
| Nº Cuotas                           | Pagadas                                | 137                                               | 131            | 18                                        | 12            |
|                                     | Pendientes                             | 103                                               | 109            | 222                                       | 228           |
|                                     | <b>Total nº cuotas</b>                 | 240                                               | 240            | 240                                       | 240           |
| Activo arrendado                    | Coste                                  | 21.599.581,60                                     | 21.589.815,20  | 9.328.970,72                              | 9.258.589,55  |
|                                     | Amtz                                   | (5.268.099,08)                                    | (4.929.071,47) | (257.939,64)                              | (173.562,75)  |
|                                     | <b>Valor Contable</b>                  | 16.331.482,52                                     | 16.660.743,73  | 9.071.031,08                              | 9.085.026,80  |
| Deuda                               | Hasta 1 año                            | 787.569,79                                        | 773.683,90     | 368.983,37                                | 366.163,14    |
|                                     | Entre 1 y 5 años                       | 3.446.037,60                                      | 3.385.279,40   | 1.534.181,16                              | 1.523.781,11  |
|                                     | Más de 5 años                          | 8.532.317,22                                      | 8.990.362,65   | 5.935.879,29                              | 6.131.572,88  |
|                                     | <b>Total deuda</b>                     | 12.765.924,61                                     | 13.149.325,95  | 7.839.043,82                              | 8.021.517,13  |
| Carga financ. futura                | Hasta 1 año                            | 83.376,87                                         | 85.995,83      | 118.278,93                                | 121.111,14    |
|                                     | Entre 1 y 5 años                       | 277.725,66                                        | 289.185,25     | 414.915,96                                | 426.691,46    |
|                                     | Más de 5 años                          | 164.821,03                                        | 194.389,31     | 643.103,99                                | 689.757,17    |
|                                     | <b>Total carga financiera futura</b>   | 525.923,56                                        | 569.570,39     | 1.176.298,88                              | 1.237.559,77  |
| Valor actual de la deuda            | Hasta 1 año                            | 870.946,66                                        | 859.679,73     | 487.262,30                                | 487.274,28    |
|                                     | Entre 1 y 5 años                       | 3.723.763,26                                      | 3.674.464,65   | 1.949.097,12                              | 1.950.472,57  |
|                                     | Más de 5 años                          | 8.697.138,23                                      | 9.184.751,96   | 6.578.983,28                              | 6.821.330,05  |
|                                     | <b>Total valora actual de la deuda</b> | 13.291.848,15                                     | 13.718.896,34  | 9.015.342,70                              | 9.2159.076,90 |
| <b>Gasto financiero del período</b> |                                        | 42.458,99                                         | 94.037,33      | 61.044,48                                 | 137.724,54    |
| <b>Opción de compra</b>             |                                        | 5.000.000,00                                      |                | 41.471,77                                 |               |

### 8.2 Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2017 el 88,15% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la sociedad (87% a 30 de junio de 2016) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.



Los inmuebles arrendados son edificios de viviendas u oficinas, con distintos contratos de alquiler y, por tanto, diferentes cuotas de alquiler, fechas de inicio y vencimiento de los mismos, que en su mayoría son renovables anualmente.

## NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1 Activos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros es el siguiente:

| CATEGORIAS \ CLASES               | ACTIVOS FINANCIEROS             |             |                                  |             |                          |             | TOTAL       |             |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   | Instrumentos Financieros a L.P. |             |                                  |             |                          |             |             |             |
|                                   | Instrumentos de Patrimonio      |             | Valores representativos de Deuda |             | Créditos Derivados Otros |             |             |             |
|                                   | AI 31-12-16                     | AI 30-06-17 | AI 31-12-16                      | AI 30-06-17 | AI 31-12-16              | AI 30-06-17 | AI 31-12-16 | AI 30-06-17 |
| Activos disponibles para la venta |                                 |             |                                  |             |                          |             |             |             |
| 250 - Inversiones Financ. L.P.    | 563,27                          | 563,27      |                                  |             |                          |             | 563,27      | 563,27      |
| Préstamos y partidas a cobrar     |                                 |             |                                  |             |                          |             |             |             |
| 258 - Imposiciones a L.P.         |                                 |             |                                  |             | 0,00                     | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 260 - Fianzas Constituidas L.P.   |                                 |             |                                  |             | 724.965,85               | 724.381,83  | 724.965,85  | 724.381,83  |
| TOTAL                             | 563,27                          | 563,27      | 0,00                             | 0,00        | 724.965,85               | 724.381,83  | 725.529,12  | 724.945,10  |

| CATEGORIAS \ CLASES                             | ACTIVOS FINANCIEROS             |             |                                  |             |                          |              | TOTAL        |              |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                 | Instrumentos Financieros a C.P. |             |                                  |             |                          |              |              |              |
|                                                 | Instrumentos de Patrimonio      |             | Valores representativos de Deuda |             | Créditos Derivados Otros |              |              |              |
|                                                 | AI 31-12-16                     | AI 30-06-17 | AI 31-12-16                      | AI 30-06-17 | AI 31-12-16              | AI 30-06-17  | AI 31-12-16  | AI 30-06-17  |
| Préstamos y partidas a cobrar                   |                                 |             |                                  |             |                          |              |              |              |
| 417 - Anticipo a Acreedores                     |                                 |             |                                  |             | 0,00                     | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| 430 – Clientes                                  |                                 |             |                                  |             | 250.029,16               | 32.882,46    | 250.029,16   | 32.882,46    |
| 440 – Deudores                                  |                                 |             |                                  |             | 824,90                   | 0,00         | 824,90       | 0,00         |
| 532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas           |                                 |             |                                  |             | 750.000,00               | 750.000,00   | 750.000,00   | 750.000,00   |
| 534 - Intereses C.P. créditos Partes Vinculadas |                                 |             |                                  |             | 8.201,25                 | 8.201,25     | 8.201,25     | 8.201,25     |
| 548 -Imposiciones a C.P.                        |                                 |             |                                  |             | 0,00                     | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| 553 - Cta. Cte. Fusiones y Escisiones           |                                 |             |                                  |             | 4.177,17                 | 4.177,17     | 4.177,17     | 4.177,17     |
| 570 – Caja                                      |                                 |             |                                  |             | 1.210,88                 | 1.210,88     | 1.210,88     | 1.210,88     |
| 572 – Bancos                                    |                                 |             |                                  |             | 1.565.634,11             | 2.718.579,82 | 1.565.634,11 | 2.718.579,82 |
| 576 - Otros Activos Líquidos Equivalentes       |                                 |             |                                  |             | 0,00                     | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| TOTAL                                           |                                 |             |                                  |             | 2.580.077,47             | 3.515.051,58 | 2.580.077,47 | 3.515.051,58 |

Al cierre del ejercicio 2016 había registrado en el activo de la sociedad 397.023,55 euros de deterioro de créditos comerciales. En el primer semestre del ejercicio 2017, la cifra registrada en este epígrafe asciende a 541.658,68 euros. La dotación realizada en este periodo de 6 meses asciende a 201.380,57 euros, habiéndose revertido por otro lado 56.745,44 euros.

## 9.2 Pasivos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, es el siguiente:

| CATEGORIAS<br>CLASES            | PASIVOS FINANCIEROS             |               |                                          |             |                 |              | TOTAL         |               |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
|                                 | Instrumentos Financieros a L.P. |               |                                          |             |                 |              |               |               |
|                                 | Deudas con Entidades de Crédito |               | Obligaciones y otros Valores Negociables |             | Derivados Otros |              |               |               |
|                                 | Al 31-12-16                     | Al 30-06-17   | Al 31-12-16                              | Al 30-06-17 | Al 31-12-16     | Al 30-06-17  | Al 31-12-16   | Al 30-06-17   |
| Débitos y partidas a pagar      |                                 |               |                                          |             |                 |              |               |               |
| 170 - Préstamos Entid. Crédito  | 4.750.369,42                    | 4.538.162,42  |                                          |             |                 |              | 4.750.369,42  | 4.538.162,42  |
| 174 - Acreedores Arrend. Finan. | 20.030.996,05                   | 19.448.415,27 |                                          |             |                 |              | 20.030.996,05 | 19.448.415,27 |
| 180 - Fianzas Recibidas a L.P.  |                                 |               |                                          |             | 1.022.924,61    | 1.056.013,44 | 1.022.924,61  | 1.056.013,44  |
| TOTAL                           | 24.781.365,47                   | 23.986.577,69 | 0,00                                     | 0,00        | 1.022.924,61    | 1.056.013,44 | 25.804.290,08 | 25.042.591,13 |

| CATEGORIAS<br>CLASES                  | PASIVOS FINANCIEROS             |              |                                          |             |                 |              | TOTAL        |              |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | Instrumentos Financieros a C.P. |              |                                          |             |                 |              |              |              |
|                                       | Deudas con Entidades de Crédito |              | Obligaciones y otros Valores Negociables |             | Derivados Otros |              |              |              |
|                                       | Al 31-12-16                     | Al 30-06-17  | Al 31-12-16                              | Al 30-06-17 | Al 31-12-16     | Al 30-06-17  | Al 31-12-16  | Al 30-06-17  |
| Débitos y partidas a pagar            |                                 |              |                                          |             |                 |              |              |              |
| 400 – Proveedores                     |                                 |              |                                          |             | 19.525,28       | 38.056,56    | 19.525,28    | 38.056,56    |
| 410 – Acreed. Prest. Servicios        |                                 |              |                                          |             | 70.616,33       | 47.514,42    | 70.616,33    | 47.514,42    |
| 438 – Anticipos de Clientes           |                                 |              |                                          |             | 23.538,05       | 17.780,84    | 23.538,05    | 17.780,84    |
| 465 – Remun. Pdtes. de pago           |                                 |              |                                          |             | 8.822,70        | 0,00         | 8.822,70     | 0,00         |
| 520 – Deudas Entidades Crédito        | 545.291,23                      | 426.231,60   |                                          |             |                 |              | 545.291,23   | 426.231,60   |
| 524 – Acreed. Arrend. Financ.         | 1.139.847,04                    | 1.156.553,16 |                                          |             |                 |              | 1.139.847,04 | 1.156.553,16 |
| 526 - Dividendo Activo a Cuenta       |                                 |              |                                          |             | 0,00            | 1.249.473,24 | 0,00         | 1.249.473,24 |
| 554 – Cta. Cte. Com. Bienes           |                                 |              |                                          |             | 14.639,69       | 38.262,49    | 14.639,69    | 38.262,49    |
| 555 - Partidas Pdtes. Aplicación      |                                 |              |                                          |             | -7.548,95       | -7.996,77    | -7.548,95    | -7.996,77    |
| 560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo |                                 |              |                                          |             | 131.005,57      | 131.005,57   | 131.005,57   | 131.005,57   |
| TOTAL                                 | 1.685.138,27                    | 1.582.784,76 | 0,00                                     | 0,00        | 260.598,67      | 1.514.096,35 | 1.945.736,94 | 3.096.881,11 |

En el epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo se incluyen los siguientes préstamos:

### En Alemania:

- Préstamo hipotecario firmado con Deutsche Bank que grava el edificio sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. El vencimiento del préstamo es el 15 de mayo de 2032 y se ha aplicado un tipo de interés aproximado del 5%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016 de 726.215,26 euros y al 30 de junio de 2017 de 710.532,64 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con Deutsche Bank que grava el edificio sito en Blücher Strasse, 37 – A – Berlín. El vencimiento del préstamo es el 15 de junio de 2033 y se ha aplicado un tipo de interés aproximado del 5%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016 de 2.077.536,35 euros y al 30 de junio de 2017 de 2.036.093,74 euros.



**En España:**

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 07 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,348 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 412.804,15 euros y al 30 de junio de 2017 de 371.167,69 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por las oficinas de la segunda planta del edificio de la calle Orense nº 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,494 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 673.054,07 euros y al 30 de junio de 2017 de 634.099,95 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA que grava el edificio de Asura, 56 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2017 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,250% en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 113.537,89 euros y al 30 de junio de 2017 de 0 euros.
- Préstamo "ICO: Empresas y Emprendedores 2015", firmado con BANKIA para la financiación parcial de la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid por un total de 1.500.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025, con un tipo de interés para el año 2017 del 1,455%. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2016 era de 1.287.500,00 euros y al 30 de junio de 2017 de 1.212.500,00 euros.

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias y terrenos y construcciones que están sujetos a garantía hipotecaria por la financiación concedida se expresan en el siguiente cuadro:

| Elemento                  | Coste                | Amort. Acum.<br>al 31-12-16 | Deterioro<br>al 31-12-16 | Valor Neto<br>Contable<br>al 31-12-16 | Amort. Acum.<br>al 30-06-17 | Deterioro   | Valor Neto<br>Contable<br>al 30-06-17 |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Edificio Erich Weinert    | 2.939.301,70         | -803.517,66                 | 0,00                     | 2.135.784,04                          | -852.710,76                 | 0,00        | 2.086.590,94                          |
| Edificio Blücherstr. 37-A | 5.969.201,37         | -1.490.385,33               | 0,00                     | 4.478.816,04                          | -1.587.930,69               | 0,00        | 4.381.270,68                          |
| Rosario Pino, 18          | 1.647.302,47         | -352.502,52                 | 0,00                     | 1.294.799,95                          | -370.690,80                 | 0,00        | 1.276.611,67                          |
| Orense, 70 2ª             | 2.707.840,03         | -367.978,48                 | 0,00                     | 2.339.861,55                          | -308.858,00                 | 0,00        | 2.398.982,03                          |
| Edificio Asura, 56        | 8.521.601,00         | -849.935,62                 | 0,00                     | 7.671.665,38                          | -922.283,32                 | 0,00        | 7.599.317,68                          |
| <b>Total</b>              | <b>21.785.246,57</b> | <b>-3.864.319,61</b>        | <b>0,00</b>              | <b>17.920.926,96</b>                  | <b>-4.042.473,57</b>        | <b>0,00</b> | <b>17.742.773,00</b>                  |

Adicionalmente, dentro de las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo se recogen los importes pendientes de pago por los contratos de arrendamiento que se detallan en la nota 8.1 de la presente memoria.

### 9.3 Fondos Propios

El Capital Social al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de junio de 2017 ascendía a 49.092.735,96 Euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

#### Autocartera

En las Juntas Universales de Socios celebradas el 22 de junio de 2016 y el 21 de junio de 2017, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0,01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Al cierre del ejercicio 2016 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 53.139 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,097 % del capital social total.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 se han realizado varias operaciones de compra y venta de acciones propias. La venta de acciones propias ha arrojado un resultado negativo de 1.901,86 euros reflejado como menor valor de las reservas de la Sociedad.

Al 30 de junio de 2017 la autocartera de la compañía asciende a 49.163 acciones, que supone el 0,09% del capital social.

#### Reservas:

El detalle de las reservas de la Sociedad es el siguiente:

| Descripción          | 31/12/2016          | 30/06/2017          |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Reserva Legal        | 5.395.011,19        | 5.598.228,73        |
| Reservas Voluntarias | 3.550.395,63        | 4.127.978,37        |
| <b>Total</b>         | <b>8.945.406,82</b> | <b>9.726.207,10</b> |

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

- 1) Reserva legal: de acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la sociedad por el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Al 30 de junio de 2017, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

- 2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas.

Al 30 de junio de 2017 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

#### **NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL**

Desde el ejercicio 2013 la Entidad está acogida al Régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto de sociedades.



La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio                      | 1º Semestre 2016  |                     | 1º Semestre 2017  |                     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                                                               | Aumentos          | Disminuciones       | Aumentos          | Disminuciones       |
| Impuesto de Sociedades                                        |                   | (12.753,03)         |                   | (16.890,24)         |
| Diferencias permanentes                                       |                   | (141.835,16)        |                   | (167.108,34)        |
| Diferencias temporarias                                       |                   |                     |                   |                     |
| - con origen en el ejercicio                                  | 328.482,20        | (124.433,71)        | 381.275,93        | (111.032,00)        |
| - con origen en ejercicios anteriores                         |                   |                     |                   |                     |
| Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores |                   |                     |                   |                     |
| <b>Total</b>                                                  | <b>328.482,20</b> | <b>(279.021,90)</b> | <b>381.275,93</b> | <b>(295.030,58)</b> |
| <b>Base imponible al 25% (resultado fiscal)</b>               | <b>204.048,49</b> |                     | <b>270.243,93</b> |                     |
| <b>Base imponible 0% (resultado fiscal)</b>                   | <b>678.274,61</b> |                     | <b>637.090,87</b> |                     |

El cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades para el primer semestre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| Concepto                        |                                             | Del 01-01-16 al 30-06-16 | Del 01-01-17 al 30-06-17 |
|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| RESULTADO CONTABLE              |                                             | 832.862,80               | 821.089,45               |
|                                 | + Diferencias Permanentes Positivas         | 0,00                     | 0,00                     |
|                                 | - Diferencias Permanentes Negativas         | -154.588,19              | -183.998,59              |
| RESULTADO CONTABLE AJUSTADO     |                                             | 678.274,61               | 637.090,86               |
|                                 | + Diferencias Temporarias Positivas         | 328.482,20               | 381.275,93               |
|                                 | - Diferencias Temporarias Negativas         | -124.433,71              | -111.032,00              |
|                                 | - Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores |                          |                          |
| BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO    |                                             | 882.323,10               | 907.334,79               |
|                                 | 0% operaciones comunes                      |                          |                          |
|                                 | x Tipo de Gravamen:                         |                          |                          |
|                                 | 25% sobre dif. temporaria                   | 51.012,12                | 67.560,98                |
| CUOTA INTEGRAL                  |                                             | 51.012,12                | 67.560,98                |
|                                 | - Deducciones y bonificaciones              | -12.753,03               | -16.890,25               |
| CUOTA LIQUIDA                   |                                             | 38.259,09                | 50.670,73                |
|                                 | - Retenciones                               | 731,88                   | 0,78                     |
|                                 | - Pagos a Cuenta                            | 6.213,41                 | 7.494,63                 |
|                                 |                                             | 6.945,29                 | 7.495,41                 |
| <b>CUOTA A DEVOLVER / PAGAR</b> |                                             | <b>31.313,80</b>         | <b>43.175,33</b>         |

El detalle del desglose del gasto por impuesto sobre beneficios es el siguiente:

| Concepto                                  | Del 01-01-16 al 30-06-16 |            | Del 01-01-17 al 30-06-17 |            |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                           | PG                       | Patrimonio | PG                       | Patrimonio |
| Impuesto Corriente                        | 38.259,09                |            | 50.670,74                |            |
| Impuesto Diferido                         | -51.012,12               |            | -67.560,98               |            |
| Ajustes en la imposición sobre beneficios |                          |            |                          |            |
| <b>Impuesto sobre beneficios</b>          | <b>-12.753,03</b>        |            | <b>-16.890,24</b>        |            |

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocerán activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

El detalle de los activos y pasivos por impuesto diferido registrado en el balance al cierre del ejercicio 2016 y en el primer semestre del ejercicio 2017, es el siguiente:

| Concepto                                  | 31/12/16    |                      | 30/6/17     |                      |
|-------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
|                                           | Activo      | Pasivo               | Activo      | Pasivo               |
| Diferencias Temporarias                   |             | 12.838.228,03        |             | 12.770.667,05        |
| Crédito por B.I. Negativas                |             |                      |             |                      |
| <b>Total impuesto anticipado/diferido</b> | <b>0,00</b> | <b>12.838.228,03</b> | <b>0,00</b> | <b>12.770.667,05</b> |

Las diferencias temporarias surgidas como consecuencia de las diferencias entre el valor contable y el valor fiscal de algunos elementos corresponden a los siguientes conceptos:

| Concepto                                                          |       | Saldo a 31/12/2016    | Altas             | Bajas            | Saldo a 30/06/2017    |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Leasing                                                           | Base  | -218.036,40           | -111.032,00       |                  | -329.068,40           |
|                                                                   | Cuota | -54.509,12            | -27.758,00        |                  | -82.267,12            |
| Integración de rentas                                             | Base  | -3.669.604,96         |                   | 71.841,66        | -3.597.763,30         |
|                                                                   | Cuota | -917.401,21           |                   | 17.960,42        | -899.440,80           |
| Amortización acelerada                                            | Base  | -3.201.948,91         |                   | 46.424,29        | -3.155.524,62         |
|                                                                   | Cuota | -800.487,27           |                   | 11.606,07        | -788.881,20           |
| Dif. Valoración inmuebles procedentes de combinaciones de negocio | Base  | -46.439.164,86        |                   | 263.009,98       | -46.176.154,88        |
|                                                                   | Cuota | -11.609.791,22        |                   | 65.752,50        | -11.544.038,73        |
| Ajuste por Deterioro                                              | Base  | 2.175.842,91          |                   |                  | 2.175.842,91          |
|                                                                   | Cuota | 543.960,73            |                   |                  | 543.960,73            |
| <b>Total pasivo por impuesto diferido</b>                         |       | <b>-12.838.228,03</b> | <b>-27.758,00</b> | <b>95.318,98</b> | <b>-12.770.667,05</b> |

Los beneficios extraordinarios en los que se han materializado las reinversiones, realizadas conforme al artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, serán susceptibles de aplicar el porcentaje de deducción fiscal de la cuota reconocido para cada ejercicio sobre la cuota del impuesto que tribute al tipo general.

Al cierre del ejercicio 2016 quedaban 188.571,35 Euros y al 30 de junio de 2017 quedan 171.681,12 Euros pendientes de deducir por este concepto.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

Con fecha 11 de Noviembre de 2010 la Agencia Tributaria levantó Acta de Disconformidad contra las "sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (C.I.F. B-28629129)" como consecuencia de la inspección de las operaciones de restructuración realizadas por esa compañía los días 30 de diciembre de 2004 y 30 de junio de 2005, la primera, de creación de nueve sociedades (una de ellas, ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U. con el nombre de Camporredondo-Puerta Hierro Uno, S.L.U.) mediante aportación no dineraria de bienes y la segunda, de escisión total de la compañía matriz. La Administración entendió que no se daban las condiciones para la aplicación a esas operaciones del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Como consecuencia de las Alegaciones formuladas, con fecha 1 de febrero de 2011 se dictó Acuerdo de Liquidación por un principal de 44.944.582,04 € y 13.902.397,89 € de intereses de demora.

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizó como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se aportó entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

El 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid que decía: "ESTE TRIBUNAL, en PRIMERA instancia, acuerda ESTIMAR EN PARTE la reclamación interpuesta, ANULANDO la liquidación impugnada, que será sustituida por otra de acuerdo con lo expuesto en el último Fundamento de Derecho." Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo Central. Con fecha 13 de septiembre de 2017 se ha recibido una resolución del Tribunal Económico Administrativo Central confirmando la anulación de la liquidación recurrida, y la orden de retroacción del expediente acordados por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, por lo que la Oficina Técnica de la Inspección debe volver a dictar una nueva liquidación. La notificación de esta Resolución abre un plazo de dos meses para la posible interposición de un recurso contencioso-administrativo a partir del 13 de septiembre de 2017, encontrándose la sociedad en la actualidad en la fase de estudio de las medidas a adoptar.

En el balance de situación adjunto a 30 de junio de 2017 y en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

## NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

- a) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad (ver Nota 1). La distribución del Importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias por mercados geográficos es la siguiente:

| Mercado geográfico         | Arrendamiento bienes inmuebles |                     |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                            | 1º Semestre 2016               | 1º Semestre 2017    |
| Madrid                     | 2.394.454,52                   | 2.406.154,46        |
| Guadalajara                | 22.709,97                      | 20.957,36           |
| Fuenterriábia              | 13.449,98                      | 13.654,55           |
| Zaragoza                   | 322.522,19                     | 333.853,95          |
| Ciudad Real                | 68.076,72                      | 68.212,86           |
| Alcudia                    | 63.988,48                      | 63.045,30           |
| Tenerife                   | 93.758,91                      | 95.725,34           |
| Berlin                     | 371.026,18                     | 374.734,56          |
| <b>Total Cifra Negocio</b> | <b>3.349.986,95</b>            | <b>3.376.338,38</b> |

- b) El detalle de las cargas sociales contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

| SUBGRUPOS CONTABLES  | IMPORTE          |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 1º Semestre 2016 | 1º Semestre 2017 |
| Seguridad Social     | 27.592,65        | 25.738,88        |
| Otros Gtos. Sociales | 0,00             | 375,00           |
| <b>TOTAL</b>         | <b>27.592,65</b> | <b>26.113,88</b> |



## NOTA. 12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2017 y del ejercicio 2016 son las siguientes:

Operaciones con partes vinculadas:

| Entidad         | Vinculación       | Descripción de la operación | 1º Semestre 2016 |            | 1º Semestre 2017 |            |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                 |                   |                             | Ingreso          | Gasto      | Ingreso          | Gasto      |
| CARLOS SEGURA   | Grupo             | Gerencia                    |                  | -37.241,40 |                  | -37.241,40 |
|                 |                   | Alquileres                  | 8.799,32         |            | 0,00             |            |
|                 |                   | Servicios profesionales     |                  | -22.189,44 |                  | -18.729,06 |
| CLARA Mª SEGURA | Grupo             | Gerencia                    |                  | 0,00       |                  | 0,00       |
| IGNACIO SEGURA  | Grupo             | Gerencia                    |                  | -51.724,14 |                  | -51.724,14 |
| LOURDES SEGURA  | Grupo             | Gerencia                    |                  | -37.241,40 |                  | -37.241,40 |
| ENTRECAMPOS UNO | Partes Vinculadas | Alquileres                  | 0,00             |            | 0,00             |            |
|                 |                   | Intes.Deven.de préstamos    | 0,00             |            | 0,00             |            |
| EMILIO MONSALVE | Partes Vinculadas | Gerencia                    |                  | 0,00       |                  | 0          |

El detalle de saldos con partes vinculadas a 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio anterior, es el siguiente:

- 750.000,00 euros a cobrar de Entrecampos Uno por un préstamo que le otorgó la sociedad en enero de 2016.
- 8.201,25 euros a cobrar de Entrecampos Uno por los intereses correspondientes al ejercicio 2016.

El vencimiento del mismo es el 10 de julio de 2017 y devenga un tipo de interés del 3,00%. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros, el importe del principal del préstamo se encuentra totalmente amortizado.

### Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad percibieron remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 126.206,94 euros (mismo importe en el primer semestre del ejercicio 2016).

### **NOTA 13. OTRA INFORMACION**

---

#### **Información sobre el personal**

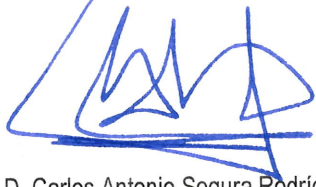
En el primer semestre de 2016 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por diez personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y una mujer), siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres).

En el primer semestre de 2017 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y Salarios el importe de las remuneraciones devengadas por nueve personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y una mujer), y seis dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cuatro mujeres).

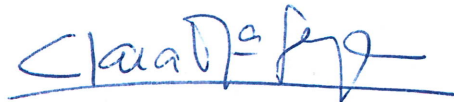
Madrid, 25 de septiembre de 2017

Diligencia de Firma

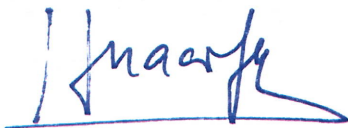
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 25 de septiembre de 2017, formula los estados financieros intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2017, que comprenden 33 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.



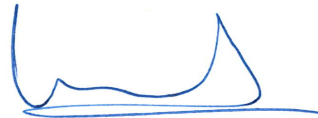
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



Dª. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN**

al 30 de junio de 2017



## **ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN – 1º Semestre 2017**

#### **1.- Presentación general de la sociedad**

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.724, folio 102, Hoja M-373062, inscripción 22ª.

El objeto social de la compañía, como consecuencia de la transformación a SOCIMI, S.A. el día 24 de mayo de 2.013, es el siguiente:

#### **"Artículo 2.- Objeto**

##### **1. La sociedad tiene por objeto:**

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, 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.

## 2.- Nombre Legal y Comercial

El nombre legal de la Compañía es a fecha de hoy ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., siendo su nombre comercial "Entrecampos". Su nombre comercial está inscrito en el Registro de Marcas Nacionales de la Propiedad Industrial con el número 3051621/8, clase 36, tipo mixta.

Adicionalmente, el anagrama de la Compañía está registrado en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial.

## 3.- Órgano de gestión de la sociedad

En el mes de mayo de 2.013, con objeto de completar el proceso de transformación en SOCIMI, la sociedad se transformó en S.A., pasando a denominarse desde entonces, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., y se estableció un Consejo de Administración, se constituyó el Comité de Auditoría y se aprobaron unos nuevos Estatutos, un Reglamento de Junta General, un Reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento. En la reunión del Consejo de Administración del día 4 de mayo de 2016 se aprobó el nuevo REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE LA SOCIEDAD EN LOS MERCADOS DE VALORES que entró en vigor ese mismo día en sustitución del anterior "Código interno de funcionamiento"

La composición del Consejo de Administración de ENTRECAMPOS, así como la condición de sus miembros, de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, es la siguiente:

| Consejero                           | Cargo              | Carácter del cargo |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dña. María Lourdes Segura Rodríguez | Presidente         | Ejecutivo          |
| D. Julián Ignacio Segura Rodríguez  | Consejero Delegado | Ejecutivo          |
| D. Carlos Antonio Segura Rodríguez  | Secretario         | Ejecutivo          |
| Dña. Clara María Segura Rodríguez   | Vocal              | Dominical          |
| D. Emilio López van Dam Monsalve    | Vocal              | Independiente      |

## 4.- Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

La sociedad tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios. Entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas, despachos profesionales y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad la Compañía posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcudia y dos en Berlín, así como dos edificios de oficinas en Madrid (en leasing) y una residencia geriátrica, también en Madrid.

En la actualidad la Compañía cuenta con 64.407,24 m², distribuidos entre 214 pisos, 126 oficinas, 86 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 37 trasteros y 5 espacios sobrecubierta, así como con 748 plazas de parking (de las cuales 6 sólo le pertenece el 50 % a la compañía).

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. Es de destacar la renovación a la que se están sometiendo los elementos comunes del edificio que se adquirió en régimen de leasing en noviembre de 2015 en la calle Teide, nº 4, de San Sebastián de los Reyes, Madrid.

Todos los inmuebles se encuentran convenientemente asegurados, bien mediante pólizas comunitarias, cuando están en régimen de propiedad horizontal, bien mediante pólizas propias de todo riesgo, incluyendo Responsabilidad Civil, cuando el edificio es 100% propiedad de la Compañía. Además, ENTRECAMPOS tiene suscrita una póliza de Responsabilidad Civil por 600.000.- € con la Compañía Ocaso, para cubrir la responsabilidad civil, en caso de siniestro de todas las unidades (viviendas, locales y oficinas) que no forman parte de un edificio totalmente de su propiedad. Esto significa que Entrecampos tiene cubierta, mediante las diferentes pólizas de seguro, la Responsabilidad Civil que pudiera originarse sobre posibles daños a terceros, sean estos arrendatarios o no. A continuación figura un resumen de los diferentes contratos de seguros de Entrecampos:

#### **RELACIÓN POLIZAS DE SEGUROS AL 30-06-2017**

| VTO.                                           | AGENTE SEGUROS              | INMUEBLE                               | COMPAÑÍA           | Nº. POLIZA       | CAPITAL ASEGURADO              |            | PRIMA         |          |
|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|------------|---------------|----------|
|                                                |                             |                                        |                    |                  | CONTINENTE                     | CONTENIDO  | R. CIVIL      | EU-ROS   |
| <b><u>ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.</u></b> |                             |                                        |                    |                  |                                |            |               |          |
| 01/01/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | EDIF. ISLA GRACIOSA, 3 - SSR           | OCASO              | 179912           | 16.432.000,00                  | 5.000,00   | 1.000.000,00  | 7.175,00 |
| 01/01/2018                                     | FEUERSOZETÄT                | Erich-Weinert Str. 6 - Berlín          | FEUER-SOZETÄT      | SK-902-7649      | Valor de Reposición            |            | 0,00          | 2.375,83 |
| 01/01/2018                                     | FEUERSOZETÄT                | Erich-Weinert Str. 6 - Berlín          | FEUER-SOZETÄT      | HE-981-9729      | 0,00                           | 0,00       | 30.000.000,00 | 345,61   |
| 10/02/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | ASURA - MERCADONA                      | OCASO              | 42505            | 3.808.850,00                   | 5.000,00   | 300.000,00    | 3.933,99 |
| 05/03/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | Castillo, 32 C/V Valentín Sanz 14 - 5º | CASER              | 95101050         | 58.488,73                      | 7.486,58   | 300.000,00    | 177,09   |
| 05/03/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | Castillo, 32 C/V Valentín Sanz 14 - 6º | CASER              | 95101051         | 58.488,73                      | 7.486,58   | 300.000,00    | 174,75   |
| 13/03/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | C/. Nicolás Guillen, 2                 | OCASO              | 182191           | 2.181.688,00                   | 41.094,00  | 600.000,00    | 1.230,82 |
| 28/03/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | RESP. CIVIL 134 INMUEBLES              | OCASO              | 107816           | 0,00                           | 0,00       | 600.000,00    | 2.072,45 |
| 01/04/2018                                     | FEUERSOZETÄT                | Blücher Str.- Berlín                   | FEUER-SOZETÄT      | SK-902-8607      | Valor de Reposición            |            | 0,00          | 4.517,59 |
| 01/04/2018                                     | FEUERSOZETÄT                | Blücher Str.- Berlín                   | FEUER-SOZETÄT      | HE-973-5567      | 0,00                           | 500.000,00 | 3.000.000,00  | 641,85   |
| 15/04/2017                                     | Media Markt - Garantía Plus | Alberto Aguilera, 31 5º Dcha. VITRO    | Domestic & General | MSN4635982       | Averías mecánicas, daño y robo |            |               | 39,00    |
| 04/05/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | C/. Rosario Pino, 18 - Ofic. 3º Ctro.  | REALE              | 8211500012293 /0 | 265.197,87                     | 70.720,00  | 0,00          | 575,35   |
| 20/05/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | C/. Bueso Pineda, 52                   | OCASO              | 24978            | 2.006.411,03                   | 146.889,06 | 801.213,02    | 2.702,55 |
| 19/06/2018                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | Espalmador, 4 - Alcudia                | OCASO              | 184281           | 1.142.080,00                   | 76.800,00  | 600.000,00    | 1.557,98 |
| 01/11/2017                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | C/. Nicolás Guillen, 6                 | OCASO              | 186877           | 3.669.955,00                   | 77.311,00  | 600.000,00    | 2.300,00 |
| 03/11/2017                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | C/. Rosario Pino, 18 - 3º Centro       | MAPFRE             | 0730680471246    | 661.390,34                     | 0,00       | 0,00          | 163,41   |
| 11/11/2017                                     | BANKIA SEGUROS              | Edificio Teide, 4                      | MAPFRE             | 0781586102062    | 14.146.590,00                  | 5.000,00   | 1.050.000,00  | 7.012,63 |
| 27/11/2017                                     | RUIZ ANDICOBERRY            | R. Civil Administradores/Directivos    | W.R. Berkley       | DON140XKI015     |                                |            | 1.000.000,00  | 1.480,79 |

## 5.- Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de la Compañía está enfocada, desde hace ya varios años, a reinvertir las ganancias obtenidas por la enajenación de los inmuebles, tanto en la adquisición de nuevos inmuebles como en el mantenimiento y la mejora de los que se poseen. Adicionalmente, y de la misma manera se destinan los excesos de tesorería que genera la Compañía. El régimen legal de SOCIMIs establece, no obstante, la obligación de mantener los bienes durante tres años desde su adquisición/puesta en funcionamiento y para los que ya estaban en propiedad en el momento de salir al MAB, a contar desde el 01 de enero de 2013 (Art. 3.3 Ley 11/2009).

A la fecha de publicación de este documento, la Compañía no cuenta con ninguna actividad distinta de la patrimonialista (gestión de los activos de su propiedad o en régimen de leasing, para el arrendamiento).

## 6.- Principales inversiones de Entrecampos durante el primer semestre del año 2017

- Obras de mejoras realizadas en 5 apartamentos de Alcudia, por importe de 67.397,97 €.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Isla Graciosa, 3, por importe de 9.765,74 €.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Teide, 4, por importe de 70.381,17 €.
- Compra de mobiliario para el centro de negocios de la calle Isla Graciosa, nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por importe de 734,03 €
- Compra de mobiliario para los apartamentos de Alcudia por importe de 8.064,29 €.
- Compra de ordenadores para la oficina de Madrid por importe de 14.448,00 €.

## 7.- Gastos de explotación:

Los gastos de explotación del primer semestre de 2017 mantienen un equilibrio con los del año 2016.

El desglose de la partida de otros gastos de explotación es el siguiente:

| Euros                                     | 1º Sem. 2016        | 1º Sem. 2017        |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Servicios Exteriores                      | 901.281,13          | 830.509,76          |
| Arrendamientos y cánones                  | 0,00                | 0,00                |
| Reparaciones y conservación               | 183.339,08          | 213.603,28          |
| Servicios de profesionales independientes | 110.136,69          | 73.408,59           |
| Primas de seguros                         | 18.920,94           | 20.397,09           |
| Servicios bancarios y similares           | 1.777,67            | 971,21              |
| Publicidad y propaganda                   | 3.755,09            | 4.152,05            |
| Suministros                               | 170.512,06          | 144.332,93          |
| Otros servicios                           | 412.839,60          | 373.644,61          |
| Tributos                                  | 134.124,92          | 126.264,16          |
| Pérdidas y deterioros                     | -4.083,15           | 145.337,24          |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>1.031.322,90</b> | <b>1.102.111,16</b> |



#### 8.- Ingresos de Explotación:

Los ingresos por arrendamiento, objeto principal de la compañía, en el primer semestre de 2017, ha experimentado un incremento con respecto al mismo periodo del año anterior.

| <b>Euros</b>                  | <b>1º Sem. 2016</b> | <b>1º Sem. 2017</b> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Prestaciones de Servicios     | 3.349.986,95        | 3.376.338,38        |
| Otros Ingresos de Explotación | 16.770,57           | 12.685,04           |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3.366.757,52</b> | <b>3.389.023,42</b> |

#### 9.- Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad de Entrecampos en el primer semestre de 2.017:

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

Por otro lado, el 13 de abril de 2.013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Dicho Real Decreto, siguiendo las exigencias de recientes Directivas comunitarias (Directiva 2010/UE) relativa a la eficiencia energética de los edificios, establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Dicho certificado es un informe redactado y firmado por técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble. Dicha obligación es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2.013.

Entrecampos, al 30 de junio de 2017, dispone de la totalidad de los mismos. Todos ellos tienen vigencia hasta el año 2023.

#### 10.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a las ventas desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

La actividad de la compañía durante el transcurso del primer semestre de este año ha seguido siendo la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos, modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado y sometiendo a importantes obras de renovación los elementos comunes de los dos edificios de San Sebastián de los Reyes.

Es conveniente resaltar que, al 30 de junio de 2017, ENTRECAMPOS cuenta con un 88,15% de las inversiones inmobiliarias alquilado a terceros, mientras que al final del ejercicio 2016 el porcentaje de inmuebles alquilados a terceros era del 87,55%.

Del total del inmovilizado de la empresa existe un 1,58% ocupado por la propia ENTRECAMPOS (oficinas).

#### 11.- Información financiera:

A 31 de diciembre de 2016, el montante de deuda con entidades de crédito ascendía a 26.466.503,74 Euros, de los cuales 23.662.752,13 Euros están a tipo variable, y 2.803.751,61 Euros a tipo fijo, esta última cantidad exclusivamente en Alemania.

Al 30 de junio de 2017, el montante de deuda con entidades de crédito ascendía a 25.569.362,45 Euros, de los cuales 22.822.736,07 Euros están a tipo variable, y 2.746.626,38 Euros a tipo fijo, esta última cantidad exclusivamente en Alemania.

#### 12.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios celebrada el 21 de junio de 2017, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 30 de octubre de 2013 la Sociedad compró 95.000 acciones por un total de 151.050,- Euros, lo que equivale a 1,59 Euros por acción, siendo entonces el valor nominal de las mismas de 1 Euro por acción.

Dichas acciones fueron depositadas en una cuenta de valores a nombre de la sociedad en el Banco de Sabadell para cumplir con lo dispuesto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil, la Circular 2/2011, de 8 de junio, sobre Normas de Contratación de derechos de suscripción de acciones de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil así como las Instrucciones Operativas que las desarrollan.

Al 30 de junio de 2017 la compañía posee una autocartera que asciende a 49.163 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,09 % del capital social total.

#### 13.- Evolución bursátil

Desde su salida a bolsa el 28 de noviembre de 2013, la cotización de las acciones de la sociedad ha fluctuado, partiendo de un valor de salida de 1,81 € por acción, han alcanzado el valor máximo de cotización el 26 de marzo de 2014. Al 30 de junio de 2017 el valor por acción en el Mercado Alternativo Bursátil es de 1,83 €.

#### 14.- Factores de riesgo:

Deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de ENTRECAMPOS.

Estos riesgos no son los únicos a los que ENTRECAMPOS podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obiedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de ENTRECAMPOS.

##### ✓ Exposición al riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés afecta a la deuda a tipo variable, dado que cualquier subida del EURIBOR tendría un efecto negativo en el resultado de la Compañía al incrementar su gasto financiero.

Como se ha indicado en la Nota 11º, la deuda con entidades de crédito a tipo variable, al 30 de junio de 2017, asciende a 22.822.736,07 euros.

##### ✓ Riesgos operativos

###### • *Concentración de producto y de mercado*

La Sociedad tiene activos diversificados tanto por tipologías (viviendas, oficinas, locales comerciales, aparcamientos, etc.) como por situación geográfica (Madrid, Zaragoza, Ciudad Real, Tenerife y Berlín).

No obstante, la concentración del negocio de la Compañía en el mercado español es significativa, dado que tanto un 89,78% de los metros cuadrado de ENTRECAMPOS como un 89,08% de los ingresos generados en 2016 y en el primer semestre de 2017 se sitúan o se han generado en España y principalmente en Madrid (62,25% de los m2 y 71,27% de las rentas) y Zaragoza (15,24% de los m2 y 9,89% de las rentas).

###### • *Concentración de clientes*

La Compañía cuenta con una cierta concentración en sus nueve principales clientes, dado que representaron en 2016 un 51,85% de las rentas generadas y un 37,72% de sus metros cuadrados en alquiler. En el primer semestre de 2017 trece principales clientes representaron un 57,87% de las rentas generadas y un 41,44% de los metros cuadrados en alquiler.

###### • *Riesgos propios de la gestión del patrimonio*

La actividad principal de ENTRECAMPOS es la de alquiler de viviendas, oficinas, locales comerciales y otros inmuebles de su propiedad.

Si no se realiza una correcta gestión, es decir, si ENTRECAMPOS no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados, con la consiguiente disminución de los ingresos y los resultados de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de arrendamiento inmobiliario existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, sin que a la fecha del presente Documento la Sociedad se haya visto afectada por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes de forma relevante. Además, la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en casos de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

- *Dependencia de determinado personal clave*

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su Alta Dirección (todos ellos miembros de la familia Segura Rodríguez), que atesoran una considerable experiencia en el sector del alquiler de inmuebles y en la gestión del negocio. La salida o el cese de alguno de los miembros mencionados podrían afectar negativamente al negocio.

- *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

ENTRECAMPOS podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

- *Posible responsabilidad de ENTRECAMPOS por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas*

La Compañía contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de ENTRECAMPOS, estos contratos se firman con grandes empresas constructoras, como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja ENTRECAMPOS son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando



lugar a que la Compañía tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque ENTRECAMPOS verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

- *Riesgo de daños*

Los activos inmobiliarios de ENTRECAMPOS están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, la Compañía podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad es propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, ENTRECAMPOS experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

- *Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Compañía*

Existe un riesgo de que se modifique la normativa que regula el mercado de arrendamientos, la obtención de licencia para locales, y, en general, la normativa que afecta a la actividad desempeñada por ENTRECAMPOS, lo que podría tener un impacto perjudicial en los resultados de la Compañía.

- *Posible situación de conflicto de interés*

Los miembros de la familia Segura Rodríguez, Accionistas de Referencia y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, participan en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de ENTRECAMPOS, pero nunca a través de otra SOCIMI. Se muestra a continuación detalle de la participación accionarial y de las funciones que desempeñan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de ENTRECAMPOS, situaciones que han sido debidamente comunicadas a la Junta General, quien ha autorizado su desempeño:

| Administrador o personas vinculadas | Sociedad participada           | Actividad                  | Funciones                    | % Participación |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| Carlos A. Segura                    | Carcán Inversiones, S.L.U.     | Arrendamiento de inmuebles | Administrador Único          | 100,00%         |
|                                     | Entrecampos Uno, S.L.          |                            | Administrador Único          | 25,00%          |
| J. Ignacio Segura                   | Entrecampos Uno, S.L.          | Arrendamiento de inmuebles | -                            | 25,00%          |
|                                     | Paula's Properties, S.L.U.     |                            | Administrador Único          | 0,00%           |
|                                     | Entrecampos, S.L.U.            | Promoción Inmobiliaria     | Administrador Único          | 61,83%          |
|                                     | Pinares de San Juan, S.L.U.    |                            | Vocal Consejo Administración | 0,00%           |
| Clara Mª Segura                     | Paula's Properties, S.L.U.     | Arrendamiento de inmuebles | -                            | 100,00%         |
|                                     | Entrecampos Uno, S.L.          |                            | -                            | 25,00%          |
| Lourdes Segura                      | Entrecampos Uno, S.L.          | Arrendamiento de inmuebles | -                            | 25,00%          |
|                                     | Lajuse, S.L.                   |                            | Administrador solidario      | 74,89%          |
| Emilio López-Van Dam Monsalve       | Promociones Moraleja Soto, SAU | Arrendamiento de inmuebles | Administrador                | 32,00%          |
|                                     | VanDam Monsalve, S.L.          |                            | Administrador                | 32,00%          |

✓ Riesgos asociados al sector inmobiliario

• *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

ENTRECAMPOS no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

• *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de ENTRECAMPOS son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los últimos años.

- *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, que pueden hacer que el rendimiento de la inversión sea menor de lo esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Aunque ENTRECAMPOS realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado con cierta periodicidad, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración.

- *Relativa liquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, ENTRECAMPOS podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Hay que tener en cuenta, además, que el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 establece la prohibición de enajenar activos durante tres años desde su adquisición/puesta en funcionamiento y para los que ya estaban en propiedad en el momento de salir al MAB, a contar desde el 01 de enero de 2013.

✓ Riesgos fiscales

El litigio que mantiene la Sociedad con la Administración Tributaria por el Acta de Disconformidad levantada con fecha 11 de Noviembre de 2010 como consecuencia de la inspección de las operaciones de reestructuración realizadas en los años 2004 y 2005, podría resolverse con resultado adverso para la Compañía, lo que tendría un impacto económico significativo. En concreto, en el supuesto de que Entrecampos perdiese el recurso en última instancia, si los activos otorgados en garantía a la Administración Tributaria se vendiesen al menos por el valor de tasación de dichos activos en 2011, la pérdida patrimonial para Entrecampos sería de 14,1 millones más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la primera liquidación. Si se vendiesen por debajo del valor de tasación la pérdida sería mayor.

✓ Riesgos ligados a las acciones

- *Influencia del accionista mayoritario*

ENTRECAMPOS tiene como accionistas mayoritarios a cuatro miembros de la familia Segura Rodríguez, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas. Tras la admisión a negociación de las acciones de ENTRECAMPOS en el Mercado Alternativo Bursátil, los accionistas mayoritarios son titulares, de forma conjunta, de al menos el 95,747% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de ENTRECAMPOS.

- *Riesgo de falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión*

Las acciones de ENTRECAMPOS no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en el MAB es considerada como una inversión que conlleva un riesgo superior y una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado. Una inversión en acciones ordinarias puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

- *Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente documento una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos dos ejercicios, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de ENTRECAMPOS y del mercado inmobiliario; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre ENTRECAMPOS y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que los accionistas principales del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones del Emisor.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ENTRECAMPOS.

- *Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas*

Como se indica en el riesgo "*Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*" es posible que, como consecuencia de la reducción del valor de mercado de los inmuebles de su cartera, la Sociedad se vea obligada a registrar provisiones por determinados deterioros contables de dichos valores que podrían suponer una disminución notable de sus resultados.

Si como consecuencia de la disminución de resultados, el valor del patrimonio neto fuera inferior al capital social, la Sociedad no podría distribuir dividendos (Art. 273 TRLSC). En este caso, la Sociedad debería hacer una reducción de capital por importe suficiente para subsanar dicha situación, de forma tal que permitiera la distribución de dividendos a sus accionistas.

✓ Otros Riesgos:

- *Pérdida de la posibilidad de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs*

La entidad perderá el derecho a 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, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la ley 16/2012, de 27 de diciembre para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley 16/2012,



de 27 de diciembre, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 16/2012, de 27 de diciembre, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

- *Supuestos puntuales de tributación superior al 0%*

Se ha de hacer notar que la Compañía 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 entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### 15.- Grupo de sociedades:

Al 31 de diciembre de 2.016 y a 30 de junio de 2017 Entrecampos no pertenece a ningún grupo sometido a unidad de decisión de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

#### 16.- SOCIMI:

La sociedad se acogió con efectos del 1 de enero de 2.013 al régimen fiscal reconocido a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") en virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, uno de cuyos requisitos necesarios es la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"). Para ello ENTRECAMPOS designó a VGM Advisory Partners, S.L. como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 10/2010 y la Circular 2/2013 del MAB. En dichas Circulares se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil para las SOCIMIs y en todo momento mientras la sociedad esté presente en este mercado.

También decidió designar a BANCO DE SABADELL, S.A. como Proveedor de Liquidez, con objeto de cumplir la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil, la Circular 2/2011, de 8 de junio, sobre Normas de Contratación de derechos de suscripción de acciones de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil, así como las Instrucciones Operativas que las desarrolla.

Dado que las acciones de la compañía son nominativas y están representadas por anotaciones en cuenta incluidas en el sistema de gestión Iberclear, se firmó también con el Banco de Sabadell un contrato para la llevanza del libro de registro de acciones.

Además, Entrecampos contó también con las siguientes entidades que prestaron servicios de asesoramiento en relación con el proceso que desembocó en la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

- a) DLA Piper Spain, S.L., despacho de abogados encargado del asesoramiento legal a ENTRECAMPOS.
- b) Auren Auditores MAD, S.L. como auditor de las cuentas anuales del Emisor.

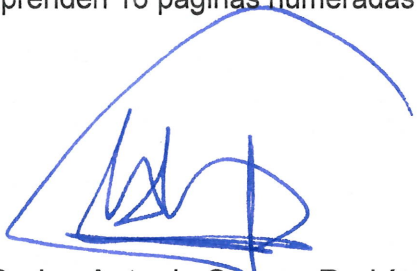
Las principales razones que motivaron a ENTRECAMPOS a solicitar la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIS son:

- (i) cumplir con los requisitos exigidos por ser una SOCIMI de acuerdo a la ley 16/2012 de 27 de diciembre y a la ley 11/2009 de 23 de octubre.
- (ii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad admitida a negociación en el MAB-SOCIMIS.
- (iii) ampliar la base accionarial de la Sociedad y ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad.
- (iv) facilitar la transmisión de las acciones a futuros accionistas.

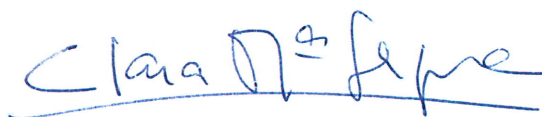
Con fecha 28 de noviembre de 2013 el Consejo de Administración del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) aprobó la incorporación de la Sociedad en dicho Mercado, habiendo comenzado su cotización ese mismo día.

### Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del MAB, circular 9/2010 apartado segundo 1.b), el Consejo de Administración de la sociedad, con fecha 25 de septiembre de 2.017 emite el Informe de Gestión del primer semestre de 2017 que comprenden 16 páginas numeradas de la 1 a la 16.



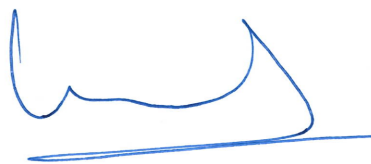
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



Dª. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve