



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 Abril de 2018

**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. (la "Sociedad") pone en su conocimiento la siguiente información:

- I. Informe de Auditoría independiente, Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión del Ejercicio 2017 correspondiente a Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A.
- II. Informe de Auditoría independiente, Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión consolidado del Ejercicio 2017

Atentamente,

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

El Consejero Delegado

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

**Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2017  
e Informe de Gestión del ejercicio 2017**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

### Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. Como consecuencia y resultado de una comprobación tributaria llevada a cabo por parte de la Inspección de Hacienda del Estado, relativa al concepto tributario Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005, la Agencia tributaria dictó el 1 de febrero de 2011 acuerdo de liquidación por el que se exigía a Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. el pago de una cuota de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. Contra dicha liquidación se interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, que fue estimada en parte por resolución de fecha 28 de julio de 2014, y que además anuló la liquidación impugnada, ordenando fuera sustituida por otra, teniendo en cuenta los fundamentos de derecho contenidos en la propia resolución. No conformes con dicha resolución, con fecha 10 de octubre de 2014 se interpuso contra la misma recurso de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, que estimó en parte la reclamación interpuesta, y confirmó la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente, ya acordados por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Tras esta retroacción del expediente, y en ejecución del referido fallo, la Dependencia Regional de Inspección ha dictado un nuevo acuerdo de liquidación fechado el 23 de febrero de 2018, en el que se exige el pago de una cuota de 44.685 miles de euros más 19.167 miles de euros de intereses de demora, contra el que se ha interpuesto durante el mes de abril de 2018, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central de Madrid.

En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

#### *Inversiones inmobiliarias (véase Nota 3, 4 y 7 de la memoria adjunta)*

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles con diferentes usos (viviendas, hoteles, comercios, oficinas) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía, inmuebles que suponen un 91,68% del total de los activos de la Sociedad al cierre del ejercicio. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos obtenido una relación de los inmuebles propiedad de la Sociedad, verificando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación, en función del destino previsto para dicho inmueble. Para ello, hemos examinado la documentación soporte de las adquisiciones tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias.

*Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Notas 1 y 14 de la memoria adjunta)*

La Sociedad ha optado por aplicar desde el año 2012 el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en:

- Hemos realizado una revisión, junto con nuestros especialistas fiscales, de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.
- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



AUREN AUDITORES SP,  
S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/05410  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Juan José Jaramillo  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 15631

Madrid, 18 de abril de 2018

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

**Cuentas Anuales correspondientes**

**al ejercicio terminado el**

**31 de diciembre de 2017**

# ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>96.860.516,31</b>	<b>98.016.382,82</b>
I. Inmovilizado intangible	5	1.164,66	3.921,18
5. Aplicaciones informáticas		1.164,66	3.921,18
II. Inmovilizado material	6	1.320.220,97	1.302.841,37
1. Terrenos y construcciones		1.187.260,28	1.155.403,17
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		132.960,69	147.438,20
III. Inversiones inmobiliarias	7	92.699.351,79	95.984.091,15
1. Terrenos		32.565.919,85	32.545.874,29
2. Construcciones		60.133.431,94	63.438.216,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.115.000,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio	9.1	100.000,00	0,00
2. Créditos a empresas	9.1, 18	2.015.000,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	724.778,89	725.529,12
1. Instrumentos de patrimonio		563,27	563,27
5. Otros activos financieros		724.215,62	724.965,85
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.241.805,20</b>	<b>2.900.040,13</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	16	2.045.967,68	0,00
II. Existencias		2.960,35	0,00
6. Anticipos a proveedores		2.960,35	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		534.459,59	574.993,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	354.340,24	250.029,16
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		354.340,24	250.029,16
3. Deudores varios	9.1	30.043,15	5.002,07
5. Activos por impuesto corriente	10	138.880,94	308.767,40
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	11.195,26	11.195,26
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1, 18	1.366,33	0,00
2. Créditos a empresas		1.366,33	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.1, 18	0,00	758.201,25
2. Créditos a empresas		0,00	758.201,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	1.657.051,25	1.566.844,99
1. Tesorería		1.657.051,25	1.566.844,99
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>101.102.321,51</b>	<b>100.916.422,95</b>

(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>60.836.974,19</b>	<b>59.964.848,50</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>60.836.974,19</b>	<b>59.964.848,50</b>
<b>I. Capital</b>	9.3	<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>	9.3	<b>9.725.357,42</b>	<b>8.945.406,82</b>
1. Legal y estatutarias		5.598.228,73	5.395.011,19
2. Otras reservas		4.127.128,69	3.550.395,63
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	9.3	<b>(91.429,87)</b>	<b>(105.469,66)</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.301.143,98</b>	<b>38.642.518,11</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	9.2	<b>23.447.351,64</b>	<b>25.804.290,08</b>
2. Deudas con entidades de crédito		3.655.171,36	4.750.369,42
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	18.854.899,36	20.030.996,05
5. Otros pasivos financieros		937.280,92	1.022.924,61
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	10	<b>12.853.792,34</b>	<b>12.838.228,03</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.964.203,34</b>	<b>2.309.056,34</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>		<b>4.800,00</b>	<b>5.900,00</b>
2. Otras provisiones		4.800,00	5.900,00
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	9.2	<b>3.565.041,13</b>	<b>1.823.234,58</b>
2. Deudas con entidades de crédito		2.153.837,13	545.291,23
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	1.175.366,00	1.139.847,04
5. Otros pasivos financieros		235.838,00	138.096,31
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>394.362,21</b>	<b>479.921,76</b>
1. Proveedores	9.2	17.941,35	19.525,28
b) Proveedores a corto plazo		17.941,35	19.525,28
3. Acreedores varios	9.2	131.237,00	70.616,33
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9.2	10.693,90	8.822,70
5. Pasivos por impuesto corriente	10	60.672,28	66.840,98
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	156.033,64	290.578,42
7. Anticipos de clientes	9.2	17.784,04	23.538,05
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>101.102.321,51</b>	<b>100.916.422,95</b>

*(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)*

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2017	2016
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	11	<b>6.434.582,72</b>	<b>6.652.446,06</b>
b) Prestaciones de servicios		6.434.582,72	6.652.446,06
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>32.237,42</b>	<b>34.345,09</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		32.237,42	34.345,09
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(475.587,79)</b>	<b>(473.851,63)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(422.855,53)	(422.313,15)
b) Cargas sociales	11	(52.732,26)	(51.538,48)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(2.090.536,83)</b>	<b>(2.420.470,37)</b>
a) Servicios exteriores		(1.584.452,86)	(1.802.629,47)
b) Tributos		(496.016,71)	(461.348,09)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(10.067,26)	(156.492,81)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	5, 6, 7	<b>(2.137.365,50)</b>	<b>(2.219.831,82)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6, 7	<b>674.606,12</b>	<b>911.793,09</b>
a) Deterioro y pérdidas		674.606,12	911.793,09
<b>13. Otros resultados</b>	11	<b>1.191,03</b>	<b>34.014,47</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>2.439.127,17</b>	<b>2.518.444,89</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>96.334,29</b>	<b>87.099,97</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		40.563,13	39.128,43
a 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>		40.563,13	39.128,43
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		55.771,16	47.971,54
b 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>	18	13.366,33	10.125,00
b 2) <i>De terceros</i>		42.404,83	37.846,54
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>(327.766,73)</b>	<b>(405.602,08)</b>
b) Por deudas con terceros		(327.766,73)	(405.602,08)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>		<b>(231.432,44)</b>	<b>(318.502,11)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>2.207.694,73</b>	<b>2.199.942,78</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	10	<b>(117.585,94)</b>	<b>(167.767,40)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)</b>		<b>2.090.108,79</b>	<b>2.032.175,38</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>21. Resultado del ejerc. proced. de operac. interrump. neto de impuestos</b>	16	<b>20.201,89</b>	<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>		<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2017	2016
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	2.110.310,68	2.032.175,38
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
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

*(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)*

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	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	2.110.310,68	2.110.310,68
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	14.039,79	(1.249.473,24)	(1.235.433,45)
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	(1.249.473,24)	(1.249.473,24)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	14.039,79	0,00	14.039,79
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	779.950,60	0,00	(782.702,14)	(2.751,54)
2. Otras variaciones	0,00	779.950,60	0,00	(782.702,14)	(2.751,54)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	49.092.735,96	9.725.357,42	(91.429,87)	2.110.310,68	60.836.974,19

*(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)*

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 de diciembre de 2017**

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		<b>2.227.896,62</b>	<b>2.199.942,78</b>
2. Ajustes al resultado.		<b>1.802.557,67</b>	<b>1.813.622,96</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.137.365,50	2.219.831,82
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	(665.240,97)	(755.300,28)
c) Variación de provisiones (+/-)		(1.100,00)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(96.334,29)	(87.099,97)
h) Gastos financieros (+)		327.766,73	405.602,08
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		100.100,70	30.589,31
3. Cambios en el capital corriente		<b>(105.174,77)</b>	<b>145.244,43</b>
a) Existencias (+/-)		(2.960,35)	21.000,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(128.357,31)	(187.510,43)
c) Otros activos corrientes (+/-)		169.886,46	215.963,53
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		48.676,74	(45.427,16)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(212.790,04)	64.549,47
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		20.369,73	76.669,02
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		<b>(265.946,90)</b>	<b>(318.873,06)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(327.766,73)	(405.602,08)
c) Cobros de intereses (+)		103.169,21	86.729,02
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(41.349,38)	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		<b>3.659.332,62</b>	<b>3.839.937,11</b>
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(2.453.711,48)</b>	<b>(1.239.348,14)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	9.1, 18	(2.115.000,00)	(500.000,00)
b) Inmovilizado intangible.		0,00	(750,00)
c) Inmovilizado material.	6	(28.300,70)	(18.759,70)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(310.410,78)	(719.838,44)
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>750.000,00</b>	<b>208.000,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	9.1, 18	750.000,00	0,00
e) Otros activos financieros.		0,00	208.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		<b>(1.703.711,48)</b>	<b>(1.031.348,14)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		<b>11.288,25</b>	<b>(8.749,68)</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(6.732,00)	(11.599,68)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		18.020,25	2.850,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		<b>(627.229,89)</b>	<b>(1.743.787,40)</b>
a) Emisión.		1.800.000,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.2	1.800.000,00	0,00
b) Devolución y amortización de		(2.427.229,89)	(1.743.787,40)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(2.427.229,89)	(1.743.787,40)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		<b>(1.249.473,24)</b>	<b>(712.813,22)</b>
a) Dividendos (-)	14	(1.249.473,24)	(712.813,22)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		<b>(1.865.414,88)</b>	<b>(2.465.350,30)</b>
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.		0,00	0,00
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		<b>90.206,26</b>	<b>343.238,67</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.566.844,99	1.223.606,32
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.657.051,25	1.566.844,99

(Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017)

# ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 dicho año.

Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, N.º 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 pueden consultarse en la página web de la sociedad: [www.entrecampos.com](http://www.entrecampos.com)

Con fecha 27 de junio de 2014 la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital, mediante la reducción proporcional del valor nominal de cada participación, formalizadas ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1304 de su protocolo. Una, por importe de 631.874,95 €, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de la sociedad en 0,0115582 euros cada una, con la finalidad de compensar pérdidas de ejercicios anteriores existentes en el balance cerrado al 31 de diciembre de 2013; y otra por un total de 4.944.360,09 €, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en 0,0904418 euros cada una, con la finalidad de dotar la reserva legal. Como consecuencia de las antedichas reducciones de capital, éste ha quedado establecido en 49.092.735,96 € dividido en 54.668.971 acciones de ochocientos noventa y ocho milésimos de euro (0,898 euro) de valor nominal cada una de ellas.

### **Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios**

Con el objeto de poder acogerse al régimen jurídico y fiscal previsto en la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante los ejercicios 2010 y 2011, la Sociedad participó en sucesivas combinaciones de negocios, que se realizaron como pasos necesarios dados para conseguir materializar el proyecto de reorganización empresarial acordado por los socios finales de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Las características más significativas de las citadas combinaciones de negocio figuran detalladas en las memorias de las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 y 2012.

Todas las operaciones de reorganización se acogieron al Régimen Fiscal vigente en el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades por lo que las rentas generadas no se integraron en la base imponible.

Tras la última combinación de negocios realizada en 2011, las participaciones de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. quedaron repartidas a partes iguales (un 25% cada uno) entre Carlos Segura, Clara María Segura, Julián Ignacio Segura y María Lourdes Segura.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales.

C.N.A.E. 6820.

Entrecampos Cuatro Socimi, S.A, es sociedad dominante de un Grupo formado por la sociedad dependiente, Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituida el 12 de diciembre de 2017 en Portugal, con un capital de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es la inmobiliaria. Esta nueva sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos

Por tanto, la Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo ENTRECAMPOS CUATRO, y este es el primer ejercicio que presenta cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **1. Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas 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, en vigor, 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 las cuentas 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 estas cuentas anuales, de conformidad con el PGC 2007, 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 valoración de los activos con objeto de determinar su deterioro.
- 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 en el momento de formular las cuentas anuales, es posible que hechos posteriores obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se haría de forma prospectiva en las cuentas anuales futuras.

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas, podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera de la Compañía.

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

#### **Deterioro del valor de los activos no corrientes**

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

#### 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 Compañía evalúa la posibilidad de recuperar los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha posibilidad depende en última instancia de la capacidad para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

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 las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

#### 4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016.

#### 5. Agrupación de partidas

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

#### 6. Elementos recogidos en varias partidas

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

<b>Contratos de arrendamiento financiero</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	18.854.899,36	20.030.996,05
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.175.366,00	1.139.847,04
<b>Total</b>	<b>20.030.265,36</b>	<b>21.170.843,09</b>

<b>Contratos de préstamo</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	3.655.171,36	4.750.369,42
Deudas corto plazo con entidades de crédito	2.151.072,51	540.278,30
<b>Total</b>	<b>5.806.243,87</b>	<b>5.290.647,72</b>

#### 7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

#### 8. Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales 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 de Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluía partidas distintas de las corrientes, similares a las del presente ejercicio:

- - 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.

Durante el ejercicio 2017 se ha obtenido un resultado contable, después de impuestos de 2.110.310,68 de Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, consecuencia de los siguientes ajustes:

- 0 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +151.593,14 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -136.028,83 Euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +102.021,63 Euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, asciende a 2.207.694,73 Euros (2.199.942,78 euros en 2016) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía por un total de 674.606,12 Euros (911.793,09 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 137.628,42 Euros (273.691,86 euros en 2016) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

La Sociedad planteó, con fecha 24-04-2015, una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos con objeto de confirmar el criterio seguido al excluir de la base de reparto de los dividendos, distribución a la que está obligada al haber optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las partidas relacionadas en los párrafos anteriores con respecto al resultado del ejercicio 2014. Con fecha 15 de noviembre de 2016 la Dirección general de Tributos ha emitido Contestación a la Consulta, ratificando íntegramente los criterios seguidos por la sociedad en la cuestión planteada. Dicha consulta es plenamente aplicable al resultado del ejercicio 2017.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del presente ejercicio asciende a 1.690.918,93 (1.380.854,99 euros de España y 310.063,94 euros de Alemania) y a 1.561.841,55 Euros en el ejercicio anterior (1.360.690,56 euros de España y 201.150,99 euros de Alemania). El 80% de dicho importe se propondrá repartir como dividendos en la próxima Junta General de Accionistas.

<b>Base de reparto</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.110.310,68	2.032.175,38
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
<b>Total</b>	<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

Aplicación	31/12/2017	31/12/2016
A Reserva Legal	211.031,07	203.217,54
A Reservas Voluntarias	208.360,68	267.116,29
A Reservas Voluntarias en régimen SOCIMI	338.183,79	312.368,31
A Resultados negativos ejercicios anteriores		0,00
A Resultado negativo del ejercicio		0,00
A Dividendos (80%)	1.352.735,14	1.249.473,24
<b>Total</b>	<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

Los resultados de los ejercicios 2017 y 2016 incluyen los beneficios correspondientes a las explotaciones en arrendamiento de los Edificios de Berlín, donde la Sociedad opera a través de dos establecimientos permanentes: Erich Weinert Strasse 6 y Blücher Strasse, 37-A, por un total de 120.302,59 euros (beneficio) y 189.761,35 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2017 y de 110.008,04 euros (beneficio) y 91.142,95 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2016.

#### **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 capital social 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. Al cierre del presente ejercicio y el anterior, la Sociedad cumple con este requisito.

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

Las Cuentas Anuales han sido formuladas 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 las cuentas anuales 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 para explotarlos en régimen de alquiler.

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, entendiéndose 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.

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar

Son activos financieros los 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.

- Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, ya sea directa o indirecta.

Las inversiones en empresas del grupo se valoran inicialmente por su coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.

Posteriormente, se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Dichas correcciones se calculan por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivos destinados a la inversión y en caso de no disponerse de éstos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- 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 la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, en el caso de inversiones en instrumentos 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. 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 tipo 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.

### **Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad**

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios del balance de situación. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Impuesto sobre Sociedades**

Como se ha hecho referencia en el punto 1 de esta memoria, la sociedad optó a partir del 01 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.

### **Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas**

1. Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta:

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

## 2. Actividades interrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

### 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 equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones a plazo inferior 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 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 este ejercicio y en el anterior, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2015	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2016
		Comb. /AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	38.810,00	0,00	750,00	750,00	0,00	39.560,00
<b>Total Coste</b>	<b>38.810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>750,00</b>	<b>750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.560,00</b>

Elemento	saldo al 31/12/2016	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2017
		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 31/12/2015	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2016
Aplicaciones Informáticas	-32.504,64	-3.134,18			-35.638,82
<b>Total Amortización</b>	<b>-32.504,64</b>	<b>-3.134,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-35.638,82</b>

Elemento	saldo al 31/12/2016	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2017
Aplicaciones Informáticas	-35.638,82	-2.756,52			-38.395,34
<b>Total Amortización</b>	<b>-35.638,82</b>	<b>-2.756,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-38.395,34</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2017
Aplicaciones Informáticas	6.305,36	3.921,18	1.164,66
<b>Total Valor Neto</b>	<b>6.305,36</b>	<b>3.921,18</b>	<b>1.164,66</b>

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

Al cierre del ejercicio 2017 están totalmente amortizados elementos por un total de 34.229,- euros, siendo 30.000,- euros el importe de elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2016.

#### NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado durante el ejercicio y el ejercicio anterior, es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2016	Total Altas			Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
		Trasposos	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		13.852,70	13.852,70	-17.144,91	232.686,06
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>28.300,70</b>	<b>28.300,70</b>	<b>-17.144,91</b>	<b>2.123.212,40</b>

Elemento	saldo al 31/12/2015	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2016
		Trasposos	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	219.449,37		16.528,90	16.528,90		235.978,27
Equip. Proc. Información	56.667,00		2.230,80	2.230,80		58.897,80
<b>Total Coste</b>	<b>2.093.296,91</b>	<b>0,00</b>	<b>18.759,70</b>	<b>18.759,70</b>	<b>0,00</b>	<b>2.112.056,61</b>

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2015	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2016
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	-218.832,18	0,00		0,00	79.435,40	-139.396,78
<b>Total Coste</b>	<b>-218.832,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79.435,40</b>	<b>-139.396,78</b>

Elemento	saldo al 31/12/2016	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2017
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	-139.396,78	0,00		0,00	68.233,56	-71.163,22
<b>Total Coste</b>	<b>-139.396,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.233,56</b>	<b>-71.163,22</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2016	Dotación del ejercicio	Dotación como Operaciones interrumpidas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Construcciones	-352.502,52	-36.376,45			-388.878,97
Instalaciones Técnicas	-46.957,98	-11.932,89			-58.890,87
Maquinaria	-4.116,32	0,00			-4.116,32
Otras instalaciones	-56.638,42	-3.554,75			-60.193,17
Mobiliario	-153.668,55	-14.094,32	-1.714,49	8.575,06	-160.902,30
Equip. Proc. Información	-55.934,67	-2.911,91			-58.846,58
<b>Total Amortización</b>	<b>-669.818,46</b>	<b>-68.870,32</b>	<b>-1.714,49</b>	<b>8.575,06</b>	<b>-731.828,21</b>

Elemento	saldo al 31/12/2015	Dotación del ejercicio	Altas por traspaso	Bajas	saldo al 31/12/2016
Construcciones	-316.126,07	-36.376,45			-352.502,52
Instalaciones Técnicas	-35.025,09	-11.932,89			-46.957,98
Maquinaria	-4.116,32	0,00			-4.116,32
Otras instalaciones	-52.662,60	-3.975,82			-56.638,42
Mobiliario	-138.641,83	-15.026,72			-153.668,55
Equip. Proc. Información	-53.854,28	-2.080,39			-55.934,67
<b>Total Amortización</b>	<b>-600.426,19</b>	<b>-69.392,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-669.818,46</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2013	saldo al 31/12/2014	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2017
Terrenos y Construcciones	1.017.539,80	1.017.799,94	1.112.344,22	1.155.403,17	1.187.260,28
Instalaciones Técnicas	52.582,74	40.649,85	52.582,74	52.582,74	40.649,85
Maquinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras instalaciones	9.582,61	6.027,86	9.582,61	9.582,61	6.027,86
Mobiliario	82.309,72	80.353,61	82.309,72	82.309,72	71.783,76
Equip. Proc. Información	2.963,13	14.499,22	2.963,13	2.963,13	14.499,22
<b>Total Valor Neto</b>	<b>1.164.978,00</b>	<b>1.159.330,48</b>	<b>1.259.782,42</b>	<b>1.302.841,37</b>	<b>1.320.220,97</b>

La amortización del inmovilizado material, 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.

En los ejercicios 2017 y 2016 se han reconocido correcciones valorativas por mayor valor de tasación por un total de 68.233,56 euros y 79.435,40 euros respectivamente, en el siguiente elemento:

INMUEBLE	VNC al 31-12-2016	Valor Tasación	Reversión del Deterioro
Rosario Pino, 18	1.075.967,77	1.155.403,17	-79.435,40

INMUEBLE	VNC al 31-12-2017	Valor Tasación	Reversión del Deterioro
Rosario Pino, 18	1.119.026,72	1.187.260,28	-68.233,56

En cumplimiento de la normativa contable, la sociedad, al final de ejercicio, procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.

La corrección valorativa se ha efectuado sobre el inmueble propiedad de la compañía, reflejado en el epígrafe de Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. El método de valoración utilizado es de comparación de mercado.

Tal y como se explica en la Nota 7 siguiente de la presente memoria, la Sociedad ha traspasado la totalidad de los elementos vendidos en 2018 del Edificio Erich Weinert de Alemania a Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta.

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

Elemento	Coefficiente amortización
Construcciones	2 – 4 %
Instalaciones Técnicas	10 – 12 %
Otras Instalaciones	5 – 12 %
Mobiliario	10 %
Equipos Proceso de información	25 %

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior es como sigue:

Elemento	31/12/2017	31/12/2016
Maquinaria	4.116,32	4.116,32
Otras Instalaciones	32.285,60	32.285,60
Mobiliario	68.839,69	84.575,84
Equipos Proceso de información	55.534,00	49.761,80
<b>Total</b>	<b>160.775,61</b>	<b>170.739,56</b>

## **NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden 2 solares (en ambos el 50%) e inmuebles, así como los terrenos sobre los que se ubican estos últimos, propiedad de la sociedad, que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle del movimiento habido en este ejercicio y el anterior, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2016	Altas			Bajas	Traspasos a ANMV	saldo al 31/12/2017
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	34.781.982,50			0,00		-586.327,00	34.195.655,50
Inversiones en construcciones	78.468.551,38	310.410,78		310.410,78		-2.352.974,70	76.425.987,46
<b>Total Coste</b>	<b>113.250.533,88</b>	<b>310.410,78</b>	<b>0,00</b>	<b>310.410,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.939.301,70</b>	<b>110.621.642,96</b>

Elemento	saldo al 31/12/2015	Altas			Bajas	Trasposos	saldo al 31/12/2016
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	34.781.982,50		0,00	0,00			34.781.982,50
Inversiones en construcciones	77.748.712,94	719.838,44	0,00	719.838,44			78.468.551,38
<b>Total Coste</b>	<b>112.530.695,44</b>	<b>719.838,44</b>	<b>0,00</b>	<b>719.838,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113.250.533,88</b>

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2016	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2017
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.236.108,21			0,00	606.372,55	-1.629.735,66
<b>Total Coste</b>	<b>-2.236.108,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>606.372,55</b>	<b>-1.629.735,66</b>

Elemento	saldo al 31/12/2015	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2016
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-3.068.465,90			-217,81	832.575,50	-2.236.108,21
<b>Total Coste</b>	<b>-3.068.465,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-217,81</b>	<b>832.575,50</b>	<b>-2.236.108,21</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2016	Dotación del ejercicio	Dotación como operaciones interrumpidas.	Bajas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-15.030.334,52	-2.065.738,66	-98.386,21	0,00	901.903,87	-16.292.555,52
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-15.030.334,52</b>	<b>-2.065.738,66</b>	<b>-98.386,21</b>	<b>0,00</b>	<b>901.903,87</b>	<b>-16.292.555,52</b>

Elemento	saldo al 31/12/2015	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Trasposos	saldo al 31/12/2016
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-12.883.029,15	-2.147.305,37		0,00	0,00	-15.030.334,52
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-12.883.029,15</b>	<b>-2.147.305,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-15.030.334,52</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2016	saldo al 31/12/2017
Inversiones en terrenos	34.781.982,50	34.195.655,50
Inversiones en construcciones	63.438.216,86	60.133.431,94
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.236.108,21	-1.629.735,66
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>95.984.091,15</b>	<b>92.699.351,79</b>

Las altas del ejercicio 2016 correspondían a:

- Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador, 4 Bº 3	16.425,48 €
Espalmador, 4 1º 1	25.597,23 €
Espalmador, 4 1º 2	21.868,90 €
Espalmador, 4 1º 3	7.786,25 €
Espalmador, 4 1º 4	7.786,25 €
Espalmador, 4 1º 5	7.798,40 €
Espalmador, 4 1º 6	7.819,09 €
Bueso Pineda, 52	16.702,00 €
Infanta Mercedes, 92 Loc.8B	5.085,76 €
Infanta Mercedes, 92 Loc.9ª	5.085,77 €
Isla Graciosa, 3	188.001,66 €
Teide, 4	409.881,64 €
Total...	719.838,43 €

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a:

- Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador,4-Bº1	4.945,75
Espalmador,4-1º5	15.441,68
Espalmador,4- 1º3	15.368,93
Espalmador,4- 1º4	15.267,93
Espalmador,4- 1º6	16.373,68
Espalmador,4 - Bº 5	11.670,00
Espalmador,4 - Bº 6	11.670,00

Espalmador,4 - Bº 7	11.670,01
Espalmador,4 - Bº 8	11.670,01
Espiritu Santo, 32 - Apto. 110	13.034,02
Isla Graciosa, 3	28.687,42
Teide, 4	116.691,40
Blas Otero, 4-Local 1 (Trasteros)	6.946,66
Blas Otero, 4-Local 2 (Trasteros)	6.946,67
Blas Otero, 4-Local 3 (Trasteros)	6.946,67
León Felipe, 8 - 3º A	17.079,95
<b>TOTAL</b>	<b>310.410,78</b>

En febrero del ejercicio 2018 la Sociedad, tras varios meses de negociaciones, ha vendido el edificio Erich Weinert, situado en Berlín (Alemania) por lo que ha reclasificado al cierre los importes registrados por dicho inmueble (Terrenos y construcciones y mobiliario) como Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y ha agrupado el resultado obtenido por la explotación de dicho inmueble en el epígrafe de "Operaciones interrumpidas" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (ver nota 16).

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 para las inversiones inmobiliarias amortizables es de entre 12,5 y 50 años.

En el ejercicio 2017 no se ha dotado correcciones valorativas por deterioro. En el ejercicio 2016 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por un total de 217,81 euros en el siguiente elemento:

INMUEBLE	VNC a 31.12.16	Valor tasación al 31-12-16	Deterioro
<i>Marítima, 29. Las Caletillas.</i>	238.452,67	238.234,86	217,81
	238.452,67	238.234,86	217,81

Durante el ejercicio 2017 se han realizado reversiones de deterioro del valor de varios inmuebles por valor de 606.372,55 euros, tal y como figura en el cuadro de la Nota 10.

En cumplimiento de la normativa contable, la sociedad, al final de ejercicio, procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado en caso de que este resulte inferior al valor neto contable del inmueble. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.

Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la compañía reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. Los inmuebles se han valorado de manera individual, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se han tenido 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.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior asciende a 873.082,69 euros.

Al cierre del ejercicio 2017 la sociedad tiene siete inmuebles afectos a garantía hipotecaria, ocho inmuebles afectos al cierre del ejercicio anterior (véase Nota 9.2).

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al		saldo al		saldo al	
	31/12/2015	Altas Mejoras	31/12/2016	Altas	Trasposos a ANMV	31/12/2017
Inversiones en terrenos	1.680.314,78		1.680.314,78		-586.327,00	1.093.987,78
Inversiones en construcciones	7.228.188,29		7.228.188,29		-2.352.974,70	4.875.213,59
<b>Total Coste</b>	<b>8.908.503,07</b>	<b>0,00</b>	<b>8.908.503,07</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.939.301,70</b>	<b>5.969.201,37</b>

Amortización:

Elemento	saldo al		Bajas	saldo al		Trasposos a ANMV	saldo al
	31/12/2015	Dotación del ejercicio		31/12/2016	Dotación del ejercicio		
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-2.000.426,09	-293.476,90	0	-2.293.902,99	-293.476,90	901.903,87	-1.685.476,02
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-2.000.426,09</b>	<b>-293.476,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.293.902,99</b>	<b>-293.476,90</b>	<b>901.903,87</b>	<b>-1.685.476,02</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al	saldo al	saldo al
	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Inversiones en terrenos	1.680.314,78	1.680.314,78	1.093.987,78
Inversiones en construcciones	5.227.762,20	4.934.285,30	3.189.737,57
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>6.908.076,98</b>	<b>6.614.600,08</b>	<b>4.283.725,35</b>

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprendían dos edificios adquiridos por la sociedad en Berlín (Alemania), que a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 pertenecen en su totalidad a ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. Al cierre del ejercicio 2017 la totalidad de los importes registrados por el edificio de Erich Weinert se han traspasado a Activos No Corrientes Mantenidos para la venta, tal y como hemos explicado anteriormente.

Con fecha 26 de noviembre de 2017 se firmó un acuerdo de venta del inmueble de la calle Erich Weinert, N.º 6; no obstante, encontrándose la venta sujeta a un derecho de tanteo por parte de la administración municipal de la ciudad de Berlín, la operación se encontraba suspendida hasta que concluyera el plazo para el ejercicio de dicho derecho de tanteo. Durante ese plazo, Entrecampos sigue administrando el inmueble como legítima propietaria, pagando los gastos del mismo y cobrando las rentas a los inquilinos. El plazo ha vencido ya en el ejercicio 2018, habiéndose cobrado el importe de la compraventa (6.500.000.- €) el día 28 de febrero de 2018, por lo que los efectos de la operación han de contabilizarse con esa misma fecha.

## **NOTA 8. ARRENDAMIENTOS**

### **8.1 Arrendamientos financieros**

En el ejercicio 2006 se formalizó con La Caixa un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa N.º 3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen.

En el año 2006 se pagó una cuota inicial de 3.500.000 Euros, quedando 19.500.000 Euros a pagar en 240 cuotas mensuales hasta su finalización en el año 2026.

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
2017	Calle Isla Graciosa N.º 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	12 años	5.000.000,00
2016	Calle Isla Graciosa N.º 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	11 años	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2017	Calle Isla Graciosa N.º 3	131	12	97	773.683,90	9.850.674,08	12.375.642,02
2016	Calle Isla Graciosa N.º 3	119	12	109	746.642,27	9.104.031,78	13.149.325,96

En el ejercicio 2015 se formalizó con Bankia un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle Teide nº4, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 30 oficinas y las 225 plazas de garaje que lo componen.

En el año 2015 se pagó una cuota inicial de 200.000 Euros, quedando 8.400.000 Euros a pagar en 240 cuotas mensuales hasta su finalización en el año 2035.

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
2017	Calle Teide N.º 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	2 años	41.471,77
2016	Calle Teide N.º 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	1 año	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2017	Calle Teide N.º 4	14	12	214	366.893,83	578.482,87	7.654.623,30
2016	Calle Teide N.º 4	2	12	226	355.596,10	222.886,77	8.021.517,13

## 8.2 Arrendamientos operativos

Tal y como se indica en la nota 14 A), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad tiene, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (el 91,69 % en 2017 y 95,11% en 2016). Al 31 de diciembre de 2017 el 83,69% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la sociedad (el 87,55% en 2016) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 16,31% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2017 (12,45% en 2016).

El detalle de los inmuebles y alquileres más significativos para los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

2016							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-16	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Erich Weinert	2.939.301,70	-705.131,45	-98.386,21	2.135.784,04	222.504,04	226.437,89	182,94
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-1.295.294,64	-195.090,69	4.478.816,04	493.357,96	500.021,67	7.550,13
Edificio Isla Graciosa, 3	21.589.815,86	-4.257.787,09	-671.284,38	16.660.744,39	1.493.197,00	1.539.435,90	1.014,00
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.150.379,19	-38.992,88	2.447.902,89	187.251,74	190.557,53	0,00
Edificio Teide, 4	9.258.589,57	-12.569,38	-160.993,37	9.085.026,82	136.750,68	734.445,01	270.119,00
Asura, 56	8.521.601,00	-705.240,13	-144.695,49	7.671.665,38	88.935,37	541.742,01	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-1.331.129,31	-220.142,48	11.330.748,58	669.760,39	648.990,06	14.020,66
Velázquez, 87	4.621.730,62	-12.696,34	-25.456,49	4.583.577,79	138.188,96	276.359,81	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.577.712,07	-745.631,19	-142.568,13	7.689.512,75	299.666,62	304.888,15	9.940,90
<b>Total</b>	<b>77.997.247,52</b>	<b>-10.215.858,72</b>	<b>-1.697.610,12</b>	<b>66.083.778,68</b>	<b>3.729.612,76</b>	<b>4.962.878,03</b>	<b>302.827,63</b>

2017							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-17	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Erich Weinert	2.939.301,70	-803.517,66	-98.386,21	2.037.397,83	226.437,89	223.911,02	138,95
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-1.490.385,33	-195.090,69	4.283.725,35	500.021,67	523.360,00	1.173,43
Edificio Isla Graciosa, 3	21.618.503,28	-4.929.071,47	-678.382,21	16.011.049,60	1.539.435,90	1.619.584,93	88.901,51
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.189.372,07	-39.108,55	2.408.794,34	190.557,53	192.769,12	0,00
Edificio Teide, 4	9.375.280,97	-173.562,75	-170.557,31	9.031.160,91	734.445,01	666.420,26	130.331,36
Asura, 56	8.521.601,00	-849.935,62	-144.695,49	7.526.969,89	541.742,01	534.989,02	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-1.551.271,79	-217.242,07	11.113.506,51	648.990,06	530.894,72	0,00
Velázquez, 87	4.621.730,62	-38.152,83	-25.456,49	4.558.121,30	276.359,81	290.719,90	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.577.712,07	-888.199,32	-142.568,13	7.546.944,62	304.888,15	306.183,28	1.119,82
<b>Total</b>	<b>78.142.626,34</b>	<b>-11.913.468,84</b>	<b>-1.711.487,15</b>	<b>64.517.670,35</b>	<b>4.962.878,03</b>	<b>4.888.832,25</b>	<b>221.665,07</b>

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 establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

CLASES CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16
<b>Activos Financieros Disponibles para la Venta</b>								
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27					563,27	563,27
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>								
242 - Créditos L.P. a empresas del grupo.					2.015.000,00	0,00	2.015.000,00	0,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					724.215,62	724.965,85	724.215,62	724.965,85
<b>TOTAL</b>	<b>563,27</b>	<b>563,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.739.215,62</b>	<b>724.965,85</b>	<b>2.739.778,89</b>	<b>725.529,12</b>

CLASES CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>								
417 - Anticipo a Acreedores					10.360,00	0,00	10.360,00	0,00
430 - Clientes					354.340,24	250.029,16	354.340,24	250.029,16
440 - Deudores					1.277,37	824,90	1.277,37	824,90
443- Otros deudores					14.228,61	0,00	14.228,61	0,00
532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas					0,00	750.000,00	0,00	750.000,00
534 - Intereses C.P. Créditos Partes Vinculadas					1.366,33	8.201,25	1.366,33	8.201,25
553 - Cta. Cte. Fusiones y Escisiones					4.177,17	4.177,17	4.177,17	4.177,17
541 - Valores repres. de deuda					0,00	0,00	0,00	0,00
570 - Caja					1.153,32	1.210,88	1.153,32	1.210,88
572 - Bancos					1.655.897,93	1.565.634,11	1.655.897,93	1.565.634,11
576 - Otros activos líquidos equivalentes					0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>					<b>2.042.800,97</b>	<b>2.580.077,47</b>	<b>2.042.800,97</b>	<b>2.580.077,47</b>

El movimiento de las pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar de clientes es el siguiente:

	31/12/2015	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2016	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2017
Deterioro de créditos	266.116,29	145.924,18	-8.866,23	-6.150,69	397.023,55	144.504,60	-135.139,45	0,00	406.388,70

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha otorgado un crédito a la Sociedad del grupo recientemente constituida Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, por importe máximo de 2.100.000 euros, de los cuales se han dispuesto al cierre 2.015.000 euros, vencimiento en Diciembre de 2022 y con un tipo de interés anual del 3%.

El resto de los activos financieros a largo plazo no tienen una fecha de vencimiento determinada o determinable.

#### Inversiones en empresas del grupo

El 12 de diciembre de 2017 se constituyó en Portugal una sociedad denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, con un capital de 100.000.- €, íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Esta nueva sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos. El día 21 de diciembre de 2017 Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA adquirió un inmueble en la Rua Sao Bento, 384/388, de Lisboa, por un valor de 1.950.000,00.- €, para destinarlo a su arrendamiento. Dicha adquisición se ha realizado con un préstamo otorgado por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Con fecha 1 de marzo de 2018 el inmueble ha sido alquilado en su totalidad. Al cierre del ejercicio 2017 el patrimonio de la sociedad es el que se refleja en el siguiente cuadro:

#### Ejercicio 2017

SOCIEDAD	%	CAPITAL 100%	RESERVAS 100%	PERDIDAS 100%	ULTIMO RESULTADO 100%
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	100,00	100.000,00	0,00	0,00	-7.967,24

Dicha sociedad, cuyas acciones no cotizan en bolsa, tiene su domicilio social en Lisboa, en la Rua de São Bento N.º 384 – Loja, Lisboa. El Patrimonio Neto de dicha Sociedad, según el último balance aprobado, el 31 de diciembre de 2017, asciende a 92.032,76 €.

## 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:

CLASES CATEGORIAS	PASIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16
<b>Débitos y partidas a pagar</b>								
170 - Préstamos Entid. Crédito	3.655.171,36	4.750.369,42					3.655.171,36	4.750.369,42
174 - Acreedores Arrend. Financ.	18.854.899,36	20.030.996,05					18.854.899,36	20.030.996,05
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					937.280,92	1.022.924,61	937.280,92	1.022.924,61
<b>TOTAL</b>	<b>22.510.070,72</b>	<b>24.781.365,47</b>			<b>937.280,92</b>	<b>1.022.924,61</b>	<b>23.447.351,64</b>	<b>25.804.290,08</b>

CLASES CATEGORIAS	PASIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16	Ej.'17	Ej.'16
<b>Débitos y partidas a pagar</b>								
400 - Proveedores					17.941,35	19.525,28	17.941,35	19.525,28
410 - Acreed. Prest. Servicios					131.237,00	70.616,33	131.237,00	70.616,33
438 - Anticipos de Clientes					17.784,04	23.538,05	17.784,04	23.538,05
465 - Remun. Pdtes. de pago					10.693,90	8.822,70	10.693,90	8.822,70
520 - Deudas Entidades Crédito	2.153.837,13	545.291,23					2.153.837,13	545.291,23
524 - Acreed. Arrend. Financ.	1.175.366,00	1.139.847,04					1.175.366,00	1.139.847,04
554 - Cta. Cte. Com. Bienes					11.945,40	14.639,69	11.945,40	14.639,69
555 - Partidas Pdtes. Aplicación					-12.376,16	-7.548,95	-12.376,16	-7.548,95
560 - Fianzas Recibidas a Corto Plazo					236.268,76	131.005,57	236.268,76	131.005,57
<b>TOTAL</b>	<b>3.329.203,13</b>	<b>1.685.138,27</b>			<b>413.494,29</b>	<b>260.598,67</b>	<b>3.742.697,42</b>	<b>1.945.736,94</b>

#### Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Año 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	3.329.203,13	1.615.309,16	1.656.266,06	1.691.595,31	1.657.822,50	15.889.077,69	25.839.273,85

Año 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.685.138,27	1.606.945,85	1.648.714,02	1.691.955,09	1.729.663,73	18.104.086,78	26.466.503,67

La partida de los Derivados/otros a largo plazo no tienen un vencimiento determinado.

Con fecha 26 de Julio de 2007 la sociedad constituyó un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 la Sociedad adquirió el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable de los mismos a 31 de diciembre de 2017 es de 2.037.397,83 euros y 4.283.725,35 euros respectivamente y al 31 de diciembre de 2016 es de 2.135.784,04 euros y 4.478.816,04 euros respectivamente. Dichos inmuebles estaban gravados, al 31 de diciembre de 2016 por sendos préstamos hipotecarios otorgados por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por 950.000 y 2.650.000 euros respectivamente, con vencimiento a 23 años y un tipo de interés aproximado del 5% en ambos ejercicios. Con fecha 03 de octubre de 2017 se ha cancelado totalmente por la sociedad el saldo pendiente de amortizar del préstamo de la calle Erich Weinert, N.º 6.

El saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2016 es de 726.215,26 euros y 2.077.536,35 euros respectivamente. Al cierre del ejercicio 2017 el saldo pendiente ascendía a 1.993.637,18 euros, correspondiente al préstamo de la Blücherstrasse. Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

Además de los préstamos de los edificios de Alemania anteriormente mencionados, en el epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo se incluyen los siguientes préstamos y contratos de arrendamiento financiero:

- 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 0,270 % en 2017 y del 0,505 % en 2016, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 329.411,49 euros y al cierre del ejercicio 2016 de 412.804,15 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense N.º 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,309 % en 2017 y del 0,494 % en 2016, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 594.969,78 euros y al cierre del ejercicio 2016 de 673.054,07 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 0,333 % en 2016 y del 0,240 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 113.537,89 euros y al cierre del ejercicio 2017 de 0,00 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa N.º 3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Con fecha 16 de febrero de 2011 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres, el contrato de arrendamiento financiero que tenían estas sociedades por el 50% del valor del inmueble por lo que desde 2011, la sociedad posee el 100% del valor de este inmueble ligado al 100% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 es de 12.375.642,02 euros (13.149.325,96 euros en 2016).
- Préstamo ICO firmado con BANKIA el 24 de junio de 2015 por un total de 1.500.000,00 euros solicitado para la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,419 % en 2017 y del 1,570 % en 2016, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 1.137.500,00 euros y al cierre del ejercicio 2016 de 1.287.500,00 euros.
- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con BANKIA el 5 de noviembre de 2015, por un total de 8.600.000,00 euros, por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Teide N.º 4, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 es de 7.654.623,30 euros (8.021.517,13 euros en 2016).
- Préstamo firmado con BANKIA el 30 de noviembre de 2017 por un total de 1.800.000,00 euros solicitado para la adquisición de un inmueble en Lisboa. El vencimiento del préstamo es el 30 de noviembre de 2020 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,000 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 1.750.725,42 euros. Con fecha 2 de marzo de 2018 se ha cancelado totalmente por la sociedad el saldo pendiente de amortizar del préstamo.

La previsión de pago del principal para los próximos cinco años es la siguiente:

Entidad	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores
BANKIA	2.360.932,53	613.258,01	619.150,92	618.083,88	546.530,30	6.117.069,19
B.B.V.A.	78.540,02	78.781,47	79.023,67	79.266,62	79.510,31	199.847,69
LA CAIXA	801.704,91	830.740,48	860.828,27	892.005,44	924.311,79	8.066.051,17
DEUTSCHE	88.025,67	92.529,20	97.263,20	102.239,37	107.470,10	1.506.109,64
<b>TOTALES</b>	<b>3.329.203,13</b>	<b>1.615.309,16</b>	<b>1.656.266,06</b>	<b>1.691.595,31</b>	<b>1.657.822,50</b>	<b>15.889.077,69</b>

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta a continuación:

	2017	2016
	Días	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	<b>10,31</b>	<b>11,503</b>
Ratio de operaciones pagadas	10,06	11,516
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,00	10,142

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.472.604,75	1.972.246,05
Total pagos pendientes	17.941,35	19.525,28

### 9.3 Fondos propios

Con fecha 27 de junio de 2014 la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital mediante la reducción proporcional del valor nominal cada participación. Una por importe de 631.874,95 €, con la finalidad de compensar pérdidas de ejercicios anteriores existentes en el balance cerrado al 31 de diciembre de 2013; y otra por un total de 4.944.360,09 €, con la finalidad de dotar la reserva legal.

Como consecuencia de dichas reducciones de capital, formalizadas en la fecha antes indicada ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1304 de su protocolo, el capital social al 31 de diciembre de 2014 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.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no ha habido modificaciones en el capital; por lo tanto, al cierre de ambos ejercicios el capital de la compañía asciende 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 la Junta Universal de Socios celebrada el 27 de junio de 2014, 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. En la Junta Universal de Socios celebrada el 26 de junio de 2016 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

En el presente ejercicio se han realizado diversas operaciones de compra (3.650 acciones) y venta (9.759 acciones) propias del MAB.

Los resultados del ejercicio por la venta de parte de estas acciones propias han ascendido a 450,09 euros de pérdida en el ejercicio 2016 y a 2.751,54 euros de pérdida en el ejercicio 2017 y han sido registrados como menor valor de las reservas de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía posee una autocartera que asciende a 47.030 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,086 % del capital social total.

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 era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,097 % del capital social total

## Reservas

El detalle de las reservas de la Sociedad es como sigue:

Descripción	2017	2016
Reserva Legal	5.598.228,73	5.395.011,19
Reservas Voluntarias	4.127.128,69	3.550.395,63
<b>Total</b>	<b>9.725.357,42</b>	<b>8.945.406,82</b>

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2016, además de los movimientos del 2014 y 2015, recogen los siguientes conceptos:

- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de -450,09 euros.
- Reservas voluntarias por un total 184.759,92 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobado en la Junta General del 26 de junio de 2016.
- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 178.203,31 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.
- Devolución Impto. Scdes 2011 por 174.757,52 euros, del 2010 por 2.844,81 euros y Sentencia a n/favor Impto. 2005/2006 por 169.886.46 euros, todo ello registrado como mayor importe de reservas en 2016.

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2017, además de los movimientos del 2014, 2015 y 2016, recogen los siguientes conceptos:

- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de -2.751,54 euros.
- Reservas voluntarias por un total 267.116,29 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobado en la Junta General del 21 de junio de 2017.
- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 312.368,31 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.

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 cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, por un importe correspondiente al 10,99% del capital social.

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

#### **9.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.**

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

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

- **Riesgo de mercado**

- **Riesgo de precio**

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para gestionar el riesgo de precio originado por inversiones en títulos de capital, la Sociedad diversifica su cartera.

- **Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. La política de la Sociedad consiste en mantener unos saldos bajos a tipos de interés fijo y a plazos cortos.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés.

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

Durante los ejercicios para los que se presenta información no se excedieron los límites de crédito, y la dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes indicadas.

- **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. El Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad en función de los flujos de efectivo esperados.

### **9.5 Valor razonable**

En los activos y pasivos financieros cuya valoración se ha realizado por su valor razonable, este se ha determinado tomando como referencia los precios cotizados obtenidos de mercados activos.

Para el resto de instrumentos en los que no se utiliza el valor razonable, no se considera necesario informar de dicho valor bien por no existir una estimación fiable, bien porque el valor en libros constituye una aproximación aceptable al valor razonable.

### **NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL**

Hay que tener en cuenta el diferente régimen fiscal de las SOCIMIs con respecto al régimen general de las empresas de reducida dimensión por el que tributaba la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2012.

A partir del ejercicio 2013 la entidad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre 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	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	2.110.310,68		2.032.175,38	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto de Sociedades	117.585,93		167.767,40	
Diferencias permanentes	0,00	(916.436,49)	217,81	(993.034,59)
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	670.121,40	(126.006,07)	663.425,30	(181.040,51)
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores				
<b>Total</b>	<b>787.707,33</b>	<b>(1.042.442,56)</b>	<b>831.410,51</b>	<b>(1.174.075,10)</b>
<b>Base imponible al 25% (resultado fiscal)</b>	<b>544.115,33</b>		<b>482.384,79</b>	
<b>Base imponible 0% (resultado fiscal)</b>	<b>1.311.460,12</b>		<b>1.207.126,00</b>	

El cálculo del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
RESULTADO CONTABLE	2.110.310,68		2.032.175,38	
+ Diferencias Permanentes Positivas	151.593,14		198.188,71	
- Diferencias Permanentes Negativas	-950.443,69		-1.023.238,09	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	1.311.460,13		1.207.126,00	
+ Diferencias Temporarias Positivas	670.121,40		663.425,30	
- Diferencias Temporarias Negativas	-126.006,07		-181.040,51	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores				
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO	1.855.575,46		1.689.510,79	
x Tipo de Gravamen: 0% operaciones comunes	0,00		0,00	
25% sobre dif. temporaria	136.028,83		120.596,20	
CUOTA INTEGRAL	136.028,83		120.596,20	
- Deducciones y bonificaciones	-34.007,20		-30.149,05	
CUOTA LIQUIDA	102.021,63		90.447,15	
- Retenciones	2.627,94		3.706,11	
- Pagos a Cuenta	38.721,41	-41.349,35	21.202,67	-24.908,78
<b>CUOTA A PAGAR / DEVOLVER</b>	<b>60.672,28</b>		<b>65.538,37</b>	

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por los establecimientos permanentes constituidos en Alemania detallados en la Nota 3 de esta memoria y el gasto no deducible o ingreso correspondiente al ajuste por deterioro o reversión del deterioro efectuado en el presente ejercicio.

En el ejercicio 2015 se efectuó el ajuste por diferencia de tipo impositivo prevista para el ejercicio 2016, al tipo del 25%, sobre las diferencias temporarias generadas en el ejercicio anterior por un total de 10.445,96 euros que redujo el saldo de la cuenta de pasivos por diferencias temporarias.

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

Concepto	2017		2016	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	102.021,63		90.447,15	
Impuesto Diferido	-136.028,83		-120.596,20	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	151.593,14		197.916,45	
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>117.585,94</b>		<b>167.767,40</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 saldos pendientes al cierre del ejercicio con las Administraciones Públicas se muestra a continuación:

	31/12/2017	31/12/2016
HP Deudora por IVA	11.195,26	11.195,26
HP Deudora por devolución IS años ant.	138.880,94	308.767,40
Pasivo por impuesto corriente	-60.672,28	-66.840,98
HP Acreedora por IVA	-119.502,88	-119.115,52
HP acreedora por retenciones practicadas	-31.386,47	-166.701,44
Organismos Seguridad Social Acreedores	-5.144,29	-4.761,46

El detalle de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados en el balance adjunto al cierre del ejercicio actual y el ejercicio anterior, es el siguiente:

Concepto	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias		12.853.792,34		12.838.228,03
Crédito por B.I. Negativas		0,00		
<b>Total impuesto anticipado/diferido</b>		<b>12.853.792,34</b>	<b>0,00</b>	<b>12.838.228,03</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	Ajustes Tipo Impositivo	Otros movimientos	Saldo a 31/12/2017
Leasing	Base	-218.036,46	-222.064,29			-440.100,75
	Cuota	-54.509,10	-55.516,07			-110.025,17
Integración de rentas	Base	-3.669.604,96			143.683,32	-3.525.921,64
	Cuota	-917.401,38			35.920,83	-881.480,55
Amortización acelerada	Base	-3.201.948,91			96.058,22	-3.105.890,69
	Cuota	-800.487,15			24.014,56	-776.472,59
Dif. Valoración inmuebles procedentes de combinaciones de negocio	Base	-46.439.164,86			526.438,08	-45.912.726,78
	Cuota	-11.609.791,21			131.609,52	-11.478.181,69
Ajuste por Deterioro	Base	2.175.842,91			-606.372,55	1.569.470,36
	Cuota	543.960,70			-151.593,14	392.367,56
<b>Total pasivo por impuesto diferido</b>		<b>-12.838.228,14</b>	<b>-55.516,07</b>	<b>0,00</b>	<b>39.951,77</b>	<b>-12.853.792,34</b>

Para el cálculo fiscal de la reversión del deterioro de los ejercicios 2017 y 2016 no se han tenido en cuenta los importes de los siguientes inmuebles, por tener un valor neto histórico superior al valor de tasación:

	2016	2017
TOTAL DETERIORO	-911.793,11	-674.606,11
Alberto Aguilera, 31	0,00	
Rosario Pino, 18	-79.435,40	-68.233,56
Pº de Europa, 5	-40.691,90	
Mayor VNH que V. Tasación	-120.127,30	-68.233,56
Total a disminuir en IS	-791.665,81	-606.372,55
Total a disminuir en IS	0,00	0,00

Como consecuencia del deterioro de inmuebles registrado en los ejercicios 2017 y 2016, se ha revertido la parte correspondiente al impuesto diferido, de acuerdo al siguiente detalle:

Inmueble	VNC a 31.12.17	Valor tasación al 31-12-17	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro (Total 2017)	VN Histórico a 31.12.16	Base de la Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
----------	----------------	----------------------------	------------	-----------	-------------------------	----------------------------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------------

Ctra. Vadepeñas, 15	1.360.703,43	1.404.520,11	-43.816,68	0,00	43.816,68	-43.816,68	Reversión Deterioro	-43.816,68	-10.954,17
Alberto Aguilera 31	475.118,37	544.118,44	-69.000,07	0,00	69.000,07	-16.596,92	Reversión Deterioro	-16.596,92	-4.149,23
Arturo Soria 187	118.964,40	124.781,06	-5.816,66	0,00	5.816,66	-5.816,66	Reversión Deterioro	-5.816,66	-1.454,17
Espíritu Santo, 32	2.991.979,81	3.189.086,54	-197.106,73	0,00	197.106,73	-197.106,73	Reversión Deterioro	-197.106,73	-49.276,68
Francisco Gervás 12, Madrid	529.613,80	565.265,49	-35.651,69	0,00	35.651,69	-35.651,69	Reversión Deterioro	-35.651,69	-8.912,92
Gandia, 6	157.471,47	168.081,00	-10.609,53	0,00	10.609,53	-10.609,53	Reversión Deterioro	-10.609,53	-2.652,38
Avda. Mediterráneo, 7	1.360.567,24	1.476.904,03	-116.336,79	0,00	116.336,79	-116.336,79	Reversión Deterioro	-116.336,79	-29.084,20
Avda. Mediterráneo, 9	829.125,78	896.739,56	-67.613,78	0,00	67.613,78	-67.613,78	Reversión Deterioro	-67.613,78	-16.903,45
Avda. Mediterráneo, 12	769.807,74	907.876,44	-138.068,70	0,00	138.068,70	0,00		0,00	
Rosario Pino, 18	1.119.026,72	1.187.260,28	-68.233,56	0,00	68.233,56	-68.233,56	Reversión Deterioro	0,00	
Seco, 5	143.730,52	154.175,74	-10.445,22	0,00	10.445,22	-10.445,22	Reversión Deterioro	-10.445,22	-2.611,30
Velayos, 2	89.170,77	98.737,02	-9.566,25	0,00	9.566,25	-9.566,25	Reversión Deterioro	-9.566,25	-2.391,56
Velayos, 4	427.945,30	500.801,53	-72.856,23	0,00	72.856,23	0,00		0,00	
Algorta, 12	292.053,40	295.389,47	-3.336,07	0,00	3.336,07	-3.336,07	Reversión Deterioro	-3.336,07	-834,02
Algorta, 14	112.799,31	114.213,58	-1.414,27	0,00	1.414,27	-1.414,27	Reversión Deterioro	-1.414,27	-353,57
Baunatal, 22	129.881,34	134.722,95	-4.841,61	0,00	4.841,61	-4.841,61	Reversión Deterioro	-4.841,61	-1.210,40
Pº Europa, 5	1.799.440,42	1.818.087,50	-18.647,08	0,00	18.647,08	-16.351,83	Reversión Deterioro	-16.351,83	-4.087,96
Euskadi, 16	195.281,72	202.766,43	-7.484,71	0,00	7.484,71	-812,26	Reversión Deterioro	-812,26	-203,07
Marítima, 27	864.456,65	876.134,69	-11.678,04	0,00	11.678,04	-11.678,04	Reversión Deterioro	-11.678,04	-2.919,51
Marítima, 29. Las Caletillas.	232.589,56	254.463,02	-21.873,46	0,00	21.873,46	-21.873,46	Reversión Deterioro	-21.873,46	-5.468,37
Marcial García, 11. El Médano.	100.084,53	112.987,06	-12.902,53	0,00	12.902,53	0,00		0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	296.492,65	306.034,18	-9.541,53	0,00		-9.541,53	Reversión Deterioro	-9.541,53	-2.385,38
Bias Otero, 4	350.827,42	370.959,60	-20.132,18	0,00	20.132,18	-20.132,18	Reversión Deterioro	-20.132,18	-5.033,05
León Felipe, 8									
Local 1	35.842,25	36.277,12	-434,87	0,00	434,87	-434,87	Reversión Deterioro	-434,87	-108,72
Local 5	56.884,54	59.280,72	-2.396,18	0,00	2.396,18	-2.396,18	Reversión Deterioro	-2.396,18	-599,05
Vivienda 1º D+Gje 4+Trastero 9	153.840,44	218.913,41	-65.072,97	0,00	65.072,97	0,00		0,00	
Vivienda 2º D+Gje 8+Trastero 10	190.569,11	221.649,59	-31.080,48	0,00	31.080,48	0,00		0,00	
Vivienda 3º A+Gje 9+Trastero 3	216.676,29	242.034,14	-25.357,85	0,00	25.357,85	0,00		0,00	
Vivienda 3º B+Gje 10+Trastero 17	169.309,06	210.613,60	-41.304,54	0,00	41.304,54	0,00		0,00	
Vivienda 4º C+Gje 15+Trastero 16	174.516,08	200.180,25	-25.664,17	0,00	25.664,17	0,00		0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.773.178,58	4.023.148,16	-249.969,58	0,00	249.969,58	0,00		0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.546.944,65	7.755.369,86	-208.425,21	0,00	208.425,21	0,00		0,00	

27.064.893,35 28.671.572,57

0,00 1.597.137,69 -674.606,12

-606.372,55

-151.593,14

Inmueble	VNC a 31.12.16	Valor tasación al 31-12-16	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2016	VN Histórico a 31.12.16	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Ctra. Valdepeñas, 15	1.348.928,34	1.387.438,63	-38.510,29	0,00	38.510,29	-38.510,29	Reversión Deterioro	-38.510,29	-9.627,57
Alberto Aguilera 31	452.129,12	479.145,91	-27.016,79	0,00	27.016,79	-27.016,79	Reversión Deterioro	-27.016,79	-6.754,20
Arturo Soria 187	116.492,90	121.633,80	-5.140,90	0,00	5.140,90	-5.140,90	Reversión Deterioro	-5.140,90	-1.285,23
Espíritu Santo, 32	2.753.958,33	3.016.179,32	-262.220,99	0,00	262.220,99	-262.220,99	Reversión Deterioro	-262.220,99	-65.555,25
Francisco Gervás 12, Madrid	520.107,89	535.673,01	-15.565,12	0,00	15.565,12	-15.565,12	Reversión Deterioro	-15.565,12	-3.891,28
Gandia, 6	154.656,51	161.923,19	-7.266,68	0,00	7.266,68	-7.266,68	Reversión Deterioro	-7.266,68	-1.816,67
Avda. Mediterráneo, 7	1.301.077,49	1.393.131,48	-92.053,99	0,00	92.053,99	-92.053,99	Reversión Deterioro	-92.053,99	-23.013,50
Avda. Mediterráneo, 9	795.942,59	848.078,31	-52.135,72	0,00	52.135,72	-52.135,72	Reversión Deterioro	-52.135,72	-13.033,93
Rosario Pino, 18	1.075.967,77	1.155.403,17	-79.435,40	0,00	79.435,40	-79.435,40	Reversión Deterioro	0	
Seco, 5	141.871,24	147.644,73	-5.773,49	0,00	5.773,49	-5.773,49	Reversión Deterioro	-5.773,49	-1.443,37
Velayos, 2	86.168,39	92.581,89	-6.413,50	0,00	6.413,50	-6.413,50	Reversión Deterioro	-6.413,50	-1.603,38
Algorta, 12	278.041,03	294.909,68	-16.868,65	0,00	16.868,65	-16.868,65	Reversión Deterioro	-16.868,65	-4.217,16
Algorta, 14	107.752,11	113.733,15	-5.981,04	0,00	5.981,04	-5.981,04	Reversión Deterioro	-5.981,04	-1.495,26
Baunatal, 22	122.879,39	131.178,06	-8.298,67	0,00	8.298,67	-8.298,67	Reversión Deterioro	-8.298,67	-2.074,67
Pº Europa, 5	1.787.057,00	1.828.048,66	-40.991,66	0,00	40.991,66	-40.991,66	Reversión Deterioro	-299,76	-74,94
Euskadi, 16	183.411,83	198.952,30	-15.540,47	0,00	15.540,47	-15.540,47	Reversión Deterioro	-15.540,47	-3.885,12
Marítima, 27	866.888,21	884.061,31	-17.173,10	0,00	17.173,10	-17.173,10	Reversión Deterioro	-17.173,10	-4.293,28
Marítima, 29. Las Caletillas.	238.452,67	238.234,86	217,81	217,81	-	-	Deterioro	217,81	54,45
Marcial García, 11. El Médano.	100.162,76	101.342,81	-1.180,05	0,00	1.180,05	-1.172,94	Reversión Deterioro	-1.172,94	-293,24
Buenaventura Bonnet, 15	298.696,44	305.655,29	-6.958,85	0,00	6.958,85	-6.958,85	Reversión Deterioro	-6.958,85	-1.739,71
Blas Otero, 4	318.742,11	338.902,51	-20.160,40	0,00	20.160,40	-20.160,40	Reversión Deterioro	-20.160,40	-5.040,10
León Felipe, 8									
Local 1	34.463,33	37.124,81	-2.661,48	0,00	2.661,48	-2.661,48	Reversión Deterioro	-2.661,48	-665,37
Local 5	55.473,38	58.846,22	-3.372,84	0,00	3.372,84	-3.372,84	Reversión Deterioro	-3.372,84	-843,21
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Trastero 9	208.837,74	217.600,84	-8.763,10	0,00	8.763,10				
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Trastero 10	210.732,94	220.274,95	-9.542,01	0,00	9.542,01				
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Trastero 3	209.656,27	219.346,25	-9.689,98	0,00	9.689,98				
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Trastero 17	200.971,64	209.888,15	-8.916,51	0,00	8.916,51				
Vivienda 4º c + Garaje 15 + trastero 16	190.278,52	198.922,97	-8.644,45	0,00	8.644,45				
Nicolás Guillén, 2	3.799.706,16	3.974.163,55	-174.457,39	0,00	174.457,39	-46.014,37	Reversión Deterioro	-46.014,37	-11.503,59
Nicolás Guillén, 6	7.554.229,22	7.731.259,08	-177.029,86	0,00	177.029,86	-135.283,56	Reversión Deterioro	-135.283,50	-33.820,88

25.513.733,32	26.641.278,89
---------------	---------------

217,81	1.127.763,38	-912.010,90
--------	--------------	-------------

791.665,73	197.916,46
------------	------------

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 quedan 188.571,35 Euros y al cierre del ejercicio 2017 quedan 154.564,15 Euros pendientes de deducir por este concepto.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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 31 de diciembre 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 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, 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid que dice: "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 (TEAC) con fecha 10 de octubre de 2014. El día 11 de julio de 2017, el TEAC dictó fallo en los mismos términos que el anterior del TEAR. Tal y como se informó en los Hechos Relevantes publicados en el MAB los días 19/09/2017 y 06/11/2017, esta sociedad decidió no recurrir el fallo con objeto de dar curso a lo dispuesto en la resolución, esto es, la anulación de la liquidación impugnada y la retroacción del expediente "al momento en que se dicte nuevo acuerdo de liquidación en el que la Administración Tributaria se pronuncie sobre todos los extremos alegados por el obligado tributario, evitando que se produzca en éste indefensión."

Con fecha 21 de agosto de 2017 el Tribunal Económico Administrativo Central se pronuncia estimando en parte este recurso de alzada, confirmando la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente acordados por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid y considerando por no puestos el resto de los pronunciamientos de fondo incluidos en la Resolución del mencionado Tribunal Regional. Con fecha 14 de marzo de 2018 se recibe notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución anterior dictada por el TEAC, ajustándose a los pronunciamientos de aquella. Así, se procede a la anulación de la liquidación anterior y se dicta una nueva liquidación de los IS de 2004 y 2005 en los que resulta una cuota a pagar de 44.685.080,31 euros más unos intereses de 19.166.907,63 euros. Dicha Resolución va a ser recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo antes del 14 de abril de 2018, tal y como hemos comunicado al MAB en el Hecho Relevante publicado el 23 de marzo de 2018.

Para garantizar el pago de la deuda tributaria liquidada por la Inspección, y hasta que definitivamente se resuelva la controversia derivada de las actuaciones inspectoras, ya sea en la vía económico-administrativa o, en su caso, en la vía judicial, tal y como comentamos anteriormente, la Sociedad constituyó hipoteca unilateral, a favor de la Administración tributaria (Dependencia Regional de Recaudación) sobre determinados inmuebles de su propiedad, garantizando inicialmente la primera liquidación, por importe de 44.945 miles de euros de cuota más 13.902 miles de euros de intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Teniendo en cuenta que esta liquidación originaria fue anulada y que la nueva liquidación es de un importe mayor que aquella, en 5.005 miles de euros, la Sociedad volverá a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del acto administrativo recurrido ofreciendo como garantía para ello la propia hipoteca unilateral ya constituida y aceptada por la Administración tributaria respecto de la primera liquidación impugnada y anulada y, en su caso, y a resultas de la resolución de la Dependencia de Recaudación, ampliará la misma en la cuantía necesaria. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que se concederá de nuevo la suspensión. Y ello, sin perjuicio de que la garantía actualmente constituida, consistente en hipoteca inmobiliaria unilateral a favor de la Dependencia Regional de Recaudación, quede afecta al pago de la nueva deuda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.9 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa.

En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 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.

- Algunos de los inmuebles de la Sociedad estaban acogidos a reinversión conforme al artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades vigente hasta el 31 de diciembre de 2001 por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por Entrecampos Cuatro Socimi, S.A. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasa a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de lo dispuesto en el Art.º 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones.

**I) Río Hortaliza Inmuebles y Obras, S.L. escindida con fecha 30-06-2010:**

**I.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000**

**I.1.a)** Durante el Ejercicio 2.000 la Sociedad enajenó 3 viviendas situadas en la Avda. de Baunatal de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe total de 516.870,41€, que formaban parte del Inmovilizado Material, habiéndose acogido al Régimen previsto en el aptdo. 1 Art.º 21 de la Ley del Impuesto.

Total Importe de las Rentas acogidas a dicho régimen..... 329.082,51 €

**I.1.b)** El método de integración de la renta en la Base Imponible elegido, dado que la reinversión se ha efectuado en noviembre de 1.999 y junio de 2.000 en bienes inmuebles con una parte de su valor amortizable (valor de construcción) y otra parte no amortizable (solar), será:

- En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los elementos amortizables, el método de integración será en los periodos impositivos durante los que se amorticen dichos elementos patrimoniales.
- En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los elementos no amortizables, el método de integración será en el periodo máximo que marca la ley, esto es, durante siete años. La sociedad se ha acogido a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su apartado Tres, incluyendo en la declaración del Impuesto del ejercicio 2001 la parte de las rentas pendientes de integrar correspondientes a los elementos no amortizables.

**I.1.c)** Dado que la reinversión efectuada, representa el 100%, procede incorporar a la Base Imponible la totalidad de renta positiva, esto es 329.082,51 € de la siguiente forma:

En cuanto a la reinversión efectuada en noviembre de 1.999:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción es de 266.305,10 €, esto es, el 51,5226% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 51,5226% del total (329.082,51 €), esto es, 169.551,88 €, que se integrará en 50 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 3.391,04 € cada año.
- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13,5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción del local de S. Máximo es de 100.156,80 €, esto es, el 19,3775% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 19,3775% del total (329.082,51 €), esto es, 63.718,11 €, que se integrará en

25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 2.550,73 € cada año.

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado VIII.1.b).
- La reinversión efectuada correspondiente a las 3 plazas de garaje de S. Máximo (todo construcción) es de 28.977,37 €, esto es, el 5,6063% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 5,6063% del total (329.082,51 €), esto es, 18.449,39 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 737,98 € cada año.

## I.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

I.2.a) Durante el Ejercicio 2.001 la Sociedad enajenó 2 plazas de garaje situadas en la Avda. de Baunatal de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe total de 24.040,48 €, que formaban parte del Inmovilizado Material, habiéndose acogido al Régimen previsto en el aptdo. 1, Art.º 21 de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a ese Régimen ascienden a 17.616,63 €.

I.2.b) El método de integración de la renta en la Base Imponible, dado que la reinversión se ha realizado totalmente en elementos amortizables, será en los periodos impositivos durante los que se amorticen dichos elementos patrimoniales. En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los no amortizables (valor del terreno en las construcciones), el método de integración será en el periodo máximo que marca la ley, esto es, durante siete años.

I.2.c) La reinversión se ha realizado totalmente el 07-10-2002 en:

	Valor total Val.Construc.	(*) Valor suelo
	-----	-----
	-----	
<u>AÑO 2.002:</u>		
10,316% Local F, Av. Pio XII, 44 (Madrid).....	24.040,48	8.476,67
15.563,81		
		(100%)
(35,26%)	(64,74%)	

El 30-12-2003, fue enajenado dicho local y su reinversión se ha realizado de totalmente en las obras de acondicionamiento de los locales de Avda. Europa, 2 – A de Ciudad Real por un importe de 115.647,67€.

I.2.d) Dado que la reinversión efectuada, representa el 100%, procede incorporar a la Base Imponible la totalidad de renta positiva, esto es 17.616,63 € de la siguiente forma:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción es de 15.563,81€, esto es, el 64,74% del total (24.040,48 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 64,74% del total (17.616,63 €), esto es, 11.405,01 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.002 inclusive, es decir 456,20 € cada año.
- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 8.476,67 €, esto es, el 35,26% del total (24.040,48 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 35,26% del total (17.616,63 €), esto es, 6.211,82 €, que se integrará en 7 años a contar desde 2.005 inclusive, es decir 887,37 € cada año.

I.3) El resumen de las cantidades Integradas y pendientes de integrar es el siguiente:

Antecedentes ejercicio anterior para cada sociedad:							
Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-15		Integrar al	a 01-1-2017	
	€	años	€	años	31/12/16	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02	33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30	8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,00	8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,14	10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.467,19		445,99	8.923,46	

#### E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

#### Procedente de E-1

#### E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

Bien Objeto de Reversión	Procedente de E-2				E-4		
	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar al 31/12/17	Pdte. integrar a 01-1-2018	
	Renta a Integrar		al 31-12-16			€	años
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

Bien Objeto de Reversión	Procedente de E-3				E-4		
	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar al 31/12/17	Pdte. integrar a 01-1-2018	
	Renta a Integrar		al 31-12-16			€	años
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

#### RESUMEN

E-4	445,99
Procedente de E-1	445,99
Procedente de E-2	445,99
Procedente de E-3	445,99
Total a integrar al 31-12-17	<u>1.783,96</u>

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

## II) CAMPORREDONDO-PUERTA DE HIERRO, S.L. (sociedad escindida el 30 de junio de 2005 siendo Inversiones Río Tejitas, Río Ozama, Inversiones Campo Hierro y Río Jovero cuatro de las beneficiarias):

La información correspondiente a este capítulo, debido a su extensión, figura en las Memorias del ejercicio 2005 de Inversiones Río Tejitas, S.L.U., Río Ozama, S.L.U., Inversiones Campo Hierro, S.L.U. y Río Jovero, S.L., que incorpora a su vez los datos al cierre de fecha 30 de junio de 2.005 de CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO, S.L., con CIF: B-28629129. Al haberse escindido totalmente ésta última sociedad el día 30 de junio de 2.005, todas las cifras que se indican en la misma han de reducirse a cuatro novenas partes, que es lo que corresponde a las cuatro sociedades antes citadas. A continuación, se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar por estas Sociedades, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

### Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

Epígrafe	totalidad renta a integrar CPH	total renta a integrar 1/9 soc.benefid.	total años	Renta a	Pdte integrar 01-01		Renta a	Pdte integrar 01-01	
				integrar 2.018	€	años	integrar 2.017	€	años
13.1.1.e)	26.791,51	2.865,72	50	57,31	1.776,75	31	57,31	1.719,43	30
13.1.1.e)	66.983,79	7.442,64	25	297,71	2.083,94	7	297,71	1.786,23	6
13.1.2.e)	26.354,42	2.928,27	25	117,13	819,92	7	117,13	702,78	6
13.1.3.e)	183.313,00	18.145,89	25	725,84	5.080,83	7	725,84	4.354,99	6
13.1.4.e)	41.546,72	4.616,30	50	92,33	3.139,07	34	92,33	3.046,74	33
13.1.5.e)	235.414,76	26.157,20	50	523,14	17.786,89	34	523,14	17.283,75	33
13.1.5.e)	189.418,63	18.824,29	50	376,49	13.176,98	35	376,49	12.800,50	34
13.1.5.e)	621.392,11	69.043,57	50	1.380,87	46.949,63	34	1.380,87	45.568,75	33
13.1.5.e)	408.833,16	45.425,91	50	908,52	31.798,13	35	908,52	30.889,62	34
R 13.1.5.e)	7.713,83	857,09	50	17,14	651,39	38	17,14	634,25	37
E 13.1.5.e)	21.998,71	2.444,30	50	48,89	1.857,67	38	48,89	1.808,78	37
N 13.1.5.e)	35.712,19	3.968,02	49	80,98	2.753,32	34	80,98	2.672,34	33
T 13.1.5.e)	84.280,77	9.384,53	50	187,29	6.555,17	35	187,29	6.367,88	34
A 13.1.5.e)	16.856,15	1.872,91	28	72,03	792,38	11	72,03	720,35	10
13.1.5.e)	31.141,03	3.460,11	33	104,85	1.887,34	18	104,85	1.782,48	17
13.1.5.e)	6.285,35	698,37	12	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.5.e)	2.571,28	285,70	28	10,99	120,87	11	10,99	109,88	10
A 13.1.5.e)	489.971,25	54.441,25	50	1.088,83	41.375,33	38	1.088,83	40.286,51	37
13.1.5.e)	51.425,55	5.713,95	50	114,28	4.342,58	38	114,28	4.228,30	37
13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	289,51	38	7,62	281,89	37
13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	289,51	38	7,62	281,89	37
I 13.1.5.e)	3.885,49	431,72	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
N 13.1.5.e)	599,96	66,86	33	2,02	38,38	19	2,02	36,36	18
T 13.1.5.e)	2.457,00	273,00	50	5,46	196,56	36	5,46	191,10	35
E 13.1.5.e)	57.368,06	6.374,23	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
G 13.1.5.e)	229.472,25	25.498,92	50	509,94	18.357,78	38	509,94	17.847,84	35
R 13.1.5.e)	257.413,47	28.601,50	50	572,03	21.737,14	38	572,03	21.165,11	37
A 13.1.5.e)	2.999,82	333,31	50	6,87	253,32	38	6,87	246,65	37
R 13.1.5.e)	17.998,94	1.999,88	38	52,63	1.283,98	24	52,63	1.210,46	23
13.1.5.e)	92.108,88	10.234,32	50	204,69	7.778,06	38	204,69	7.573,38	37
13.1.5.e)	2.799,84	311,09	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	99.652,18	11.072,46	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
E 13.1.6.e)	1.540,02	171,11	21	8,15	57,02	7	8,15	48,87	6
N 13.1.6.e)	9.560,96	1.082,33	27	39,35	511,49	13	39,35	472,15	12
13.1.6.e)	7.571,77	841,31	47	17,90	590,71	33	17,90	572,81	32
13.1.6.e)	705,84	78,43	46	1,70	54,58	32	1,70	52,87	31
13.1.6.e)	1.475,85	163,98	50	3,28	124,61	38	3,28	121,33	37
E 13.1.6.e)	301.523,25	33.502,58	50	670,05	25.481,96	38	670,05	24.791,91	37
L 13.1.6.e)	2.823,37	313,71	50	6,27	238,42	38	6,27	232,14	37
13.1.6.e)	356.062,83	39.562,54	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	417.028,20	44.680,79	24	1.880,87	22.330,37	12	1.880,87	20.469,51	11
13.1.6.e)	519.008,41	57.667,80	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
E 13.1.6.e)	1.038.016,85	115.335,21	25	4.613,41	55.360,88	12	4.613,41	50.747,47	11
J 13.1.6.e)	3.641.700,35	404.633,37	50	8.092,67	307.521,34	38	8.092,67	299.428,68	37
E 13.1.6.e)	20.020,27	2.224,47	37	60,12	1.442,80	24	60,12	1.382,78	23
R 13.2.1.e)	105.885,99	11.765,11	25	470,60	3.294,25	7	470,60	2.823,65	6
C 13.2.2.e)	37.975,62	4.219,51	25	168,78	1.181,46	7	168,78	1.012,68	6
I 13.2.2.e)	270.335,59	30.037,29	50	600,75	20.425,34	34	600,75	19.824,59	33
C 13.2.3.e)	219.318,16	24.368,68	50	487,37	16.570,71	34	487,37	16.083,33	33
I 13.3.1.e)	3.271,04	363,45	50	7,27	247,15	34	7,27	239,88	33
O 13.3.2.e)	33.544,79	3.727,20	50	74,54	2.534,52	34	74,54	2.459,97	33
13.4.1.e)	3.835,55	426,17	50	8,52	289,80	34	8,52	281,27	33
13.4.2.e)	34.073,19	3.785,91	50	75,72	2.574,40	34	75,72	2.498,68	33
13.5.1.e)	8.547,64	949,74	29	32,75	327,50	10	32,75	294,75	9
13.5.1.e)	2.182,58	242,51	30	8,08	68,92	11	8,08	60,84	10
13.5.1.e)	148.542,83	16.504,76	25	660,19	4.621,35	7	660,19	3.961,16	6
13.5.2.e)	20.634,69	2.292,74	25	91,71	641,97	7	91,71	550,26	6
13.5.2.e)	93.702,62	10.411,40	50	208,23	6.683,30	32	208,23	6.455,07	31
13.5.2.e)	201.601,32	22.400,15	50	448,00	15.680,12	35	448,00	15.232,12	34
13.5.3.e)	269.416,35	29.935,15	50	599,70	20.954,61	35	599,70	20.356,90	34
13.5.4.e)	420.263,98	46.696,00	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.5.4.e)	840.527,98	93.392,00	25	3.735,68	44.828,16	12	3.735,68	41.092,48	11
13.6.1.e)	67.164,91	7.482,77	50	149,26	4.776,15	32	149,26	4.626,90	31
13.6.2.e)	32.828,12	3.647,57	50	72,95	2.334,46	32	72,95	2.261,51	31
13.7.2.e)	55.593,09	6.177,01	50	123,54	4.323,91	35	123,54	4.200,37	34
13.8.1.e)	13.482,01	1.498,00	50	29,96	1.048,60	35	29,96	1.018,64	34
13.9.1.e)	120.045,59	13.338,40	25	533,54	5.335,36	10	533,54	4.601,82	9
	12.800.428,45	1.398.371,93		31.533,19	805.567,82		31.533,19	774.054,63	

3.941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH

3.941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH

35.474,84 en cada sociedad

35.474,84 en cada sociedad

- A partir del 01 de enero de 2002 quedó derogado el artículo 21 de la Ley 43/1995 referente al régimen de diferimiento en la tributación de las rentas obtenidas en la transmisión de elementos del inmovilizado y se estableció el régimen del artículo 42 de la misma Ley con una deducción de la cuota íntegra en el ejercicio en que se reinvierte el importe obtenido en la transmisión del elemento del inmovilizado material. Dichos elementos objeto de la reinversión han de mantenerse durante el plazo de cinco años en el patrimonio de la entidad y durante ese mismo plazo ha de hacerse constar en la memoria de la sociedad el importe de la renta acogida a la deducción y la fecha en que se ha realizado la reinversión.

Algunos de los inmuebles de la Sociedad están acogidos a reinversión conforme al indicado artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bien por operaciones realizadas por la propia Entrecampos Cuatro o bien por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por ésta, según se detalla en las Notas 1 y 12 de la memoria. A efectos de lo dispuesto en el Art.º 42.8 de la Ley de dicho Impuesto, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones y en las que no ha transcurrido todavía el plazo de 5 años reseñado en el párrafo anterior:

### III) Entrecampos Dos, S.L.U.:

III. a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	2010	29.331,37
TOTAL .....		29.331,37

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 29.331,37 €.

III. b) La Reinversión se realizó parcialmente en el mismo ejercicio por 7.756,34 €, en los siguientes elementos:

• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.372,34 €
• Mobiliario N. Guillén, 2 .....	384,00 €
TOTAL .....	7.756,34 €

III. c) En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art.º 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 7.756,34 (8,74% de 29.331,37€), la cantidad de 930,76 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascendían a 21.575,03 €.

III. d) Quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 21.575,03 €.

El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pudiera acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida se cumplía el 31 de mayo de 2013.

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a).

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

IV) **Entrecampos Tres, S.L.U.:**

IV.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

IV.1.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	2010	29.331,37
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 25	2010	5.542,37
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 33	2010	5.806,78
T O T A L .....		40.680,52

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 40.680,52 €.

IV.1.b) La Reinversión se realizó parcialmente en 2009 y 2010 por 23.720,47 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense, 70 .....	5.763,73 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.505,00 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.372,34 €
• Aire Acondicionado Mediterráneo, 12 .....	1.400,00 €
• Mobiliario León Felipe .....	<u>1.679,40 €</u>
TOTAL .....	23.720,47 €

IV.1.c) En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art.º 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 23.720,81 € (58,31% de 40.680,52 €), la cantidad de 2.846,50 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascendían a 16.959,71 €.

IV.1.d) Al 31 de diciembre de 2010 quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 16.960,05€.

IV.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

IV.2.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 39	2011	5.796,61
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 38	2011	4.745,76
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 35	2011	5.094,91
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 23	2011	5.084,74
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 37	2011	5.186,44
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 22	2011	5.155,93

TOTAL .....

31.064,39

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 31.064,39 €.

IV.2.b) Todas estas ventas se realizaron antes del 16 de febrero de 2011, fecha en que se escindió Entrecampos Tres, S.L.U., traspasando a la sociedad beneficiaria (ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) la obligación de reinversión para poder acogerse a este beneficio fiscal.

Al 31 de diciembre de 2011 quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años, la cantidad de 31.064,39€.

IV.2.c) El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida, se cumple de acuerdo al siguiente detalle:

31-05-2013	5.610,90 €	
21-12-2013	<u>11.349,15 €</u>	16.960,05 €
11-01-2014	25.908,46 €	
17-01-2014	<u>5.155,93 €</u>	31.064,39 €
TOTAL		48.024,44 €

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a).

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

## V) ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.:

### V.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

V.1.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 26	2011	5.461,02 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 27	2011	5.461,02 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 28-29-30	2011	15.593,22 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 31-34	2011	10.983,05 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 32	2011	5.287,46 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 36	2011	5.346,44 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 24	2011	<u>4.745,76 €</u>
TOTAL .....		52.908,47 €

Habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 52.908,47 €.

- V.1.b) En el ejercicio 2011 no se dedujo cantidad alguna de la cuota íntegra del impuesto.
- V.1.c) Quedaba pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2011 hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 52.908,47 €.  
Dicha inversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a)

V.2) Ejercicio 2.012

- V.2.a) Durante el Ejercicio 2012 se materializó la inversión pendiente, por un total de 122.507,94 €, correspondiente a:

Traspaso de Entrecampos Dos, S.L. (apartado IV.d) de esta memoria)	21.575,03 €
Traspaso de Entrecampos Tres, S.L. (apartado V.2.c) de esta memoria)	48.024,44 €
Pendiente de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. al 31 de diciembre de 2011	<u>52.908,47 €</u>
TOTAL...	122.507,94 €

- V.2.b) La reinversión se realizó totalmente en el ejercicio 2012 en los siguientes elementos:

• Infanta Mercedes, 92 – Local 9 B Bajo .....	155.000,00 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 39 1º Sótano .....	45.000,00 €
• Infanta Mercedes, 92 – Local 9 C Bajo .....	130.747,54 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 47 3º Sótano .....	5.915,13 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 48 3º Sótano .....	11.711,27 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 49 3º Sótano .....	22.888,92 €
• Isla Graciosa – Instalación Centro Negocios .....	7.535,64 €
• Ordenador Zaragoza .....	<u>450,00 €</u>
TOTAL .....	379.248,50 €

- V.2.c) En este ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 122.507,94 €, la cantidad de 14.700,95 €.

- V.2.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

**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	
	Ej. 2017	Ej. 2016
Madrid	4.683.833,41	4.733.379,82
Guadalajara	42.532,91	46.327,18
Fuenterrabia	27.385,75	27.102,22
Zaragoza	670.793,07	650.934,51
Ciudad Real	137.039,64	136.221,51
Alcudia	147.213,73	143.442,93
Tenerife	191.924,02	188.578,33
Berlin	533.860,19	726.459,56
<b>Total Cifra Negocio</b>	<b>6.434.582,72</b>	<b>6.652.446,06</b>

- b) El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante este ejercicio y el anterior, es el siguiente:

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	Ej. 2017	Ej. 2016
Seguridad Social	51.529,34	51.361,37
Otros Gastos Sociales	1.202,92	177,11
<b>TOTAL</b>	<b>52.732,26</b>	<b>51.538,48</b>

- c) El detalle de los resultados extraordinarios contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2017	Ej. 2016
678	Gastos Excepcionales	(2.505,59)	(7.141,42)
778	Ingresos Excepcionales	3.696,62	41.155,89

## **NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, descrita en la Nota 1 de la presente Memoria, la misma 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.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, el Órgano de Administración considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio anterior.

### NOTA 13. ARTICULO 93 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2013 al régimen jurídico y fiscal previsto en la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante los ejercicios 2011 y 2010, la Sociedad realizó diversas combinaciones de negocios. Puesto que los socios consideran que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VIII del RDL 4/2004 de 5 de marzo.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Impuesto de Sociedades:

#### Escisiones Ejercicio 2010

##### **1) CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO TRES DE FECHA 29-06-10**

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE CPH3		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 30-06-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 30-06-10 al 31-12-10
2000	Terreno Maria Tubau, 24 (50%)	1.426.791,19	0,00	3.629.800,00	0,00

Los valores que figuran en "valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

##### **2) RIO HORTALEZA INMUEBLES Y OBRAS DE FECHA 30-06-10**

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Río Hortaleza		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 30-06-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 01-07-10 al 31-12-10
1998	Loc. Supermercado - C. Real (25%)	317.557,95	60.489,14	423.025,00	2.614,62
1992	Local 9 - S. S. de los Reyes (25%)	2.031,49	617,61	45.025,00	17,79
TOTALES:		319.589,44	61.106,75	468.050,00	2.632,41

Los valores que figuran en "valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL
Local Supermercado - CIUDAD REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
<b>TOTAL ESCISION R#10</b>	<b>58.494,11</b>	<b>261.095,33</b>	<b>319.589,44</b>	<b>117.651,00</b>	<b>350.399,00</b>	<b>468.050,00</b>	<b>-59.156,89</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>-148.460,56</b>

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Local Supermercado - CIUDAD REAL	259.330,52	60.489,14	2.614,62	334.190,00	0,00	6.738,74	-74.859,48	60.489,14	-4.124,12
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	1.764,81	617,61	17,79	16.209,00	0,00	326,84	-14.444,19	617,61	-309,05
<b>TOTAL ESCISION R#10</b>	<b>261.095,33</b>	<b>61.106,75</b>	<b>2.632,41</b>	<b>350.399,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.065,58</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>61.106,75</b>	<b>-4.433,17</b>

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL
Local Supermercado - CIUDAD REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
<b>TOTAL ESCISION R#10</b>	<b>58.494,11</b>	<b>261.095,33</b>	<b>319.589,44</b>	<b>117.651,00</b>	<b>350.399,00</b>	<b>468.050,00</b>	<b>-59.156,89</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>-148.460,56</b>

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Local Supermercado - CIUDAD REAL	259.330,52	63.103,76	5.186,61	334.190,00	6.738,74	6.683,80	-74.859,48	56.365,02	-1.497,19
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	1.764,81	635,40	35,36	16.209,00	326,84	324,17	-14.444,19	308,56	-288,81
<b>TOTAL ESCISION R#10</b>	<b>261.095,33</b>	<b>63.739,16</b>	<b>5.221,97</b>	<b>350.399,00</b>	<b>7.065,58</b>	<b>7.007,97</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>56.673,58</b>	<b>-1.786,00</b>

3) ENTRECAMPOS UNO DE FECHA 23-11-10

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Uno		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 23-11-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 23-11-10 al 31-12-10
2006	LGRACIOSA 3	5.750.000,00	-886.333,91		
2006	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	173.198,30	-26.697,66	5.043.170,06	-20.537,88
2008 y 2009	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	53.296,17	-2.994,31		
1987	A.SORBA 187	15.692,50	-11.648,59	162.790,43	-62,03
2008	LOFT 4.4 SSBY	235.141,52	-7.529,99	227.642,21	-329,32
2008	GGE.114 SSBY	17.170,00	-684,75	16.453,61	-31,64
1995	NICOLAS GUILLEN 6	1.802.295,87	-838.848,51	8.554.073,71	-4.984,68
2009	OBRA TRASTEROS N.GUILLEN,	4.798,88	-215,61		-25,64
1993	P'TALLERES. 4° A	55.408,24	-24.796,45	99.815,03	-144,67
1993	P0 TALLERES.4°C	48.235,65	-21.586,59	93.695,35	-125,95
1993	P'TALLERES. 1° 2	33.890,48	-15.166,83	76.644,49	-88,49
1993	P'TALLERES. GGE.19	7.829,97	-3.504,12	13.785,93	-20,44
1993	P'TALLERES. GGE.20	7.829,97	-3.504,10	13.785,95	-20,44
1993	P'TALLERES. GGE.22	7.386,35	-3.305,55	14.000,67	-19,29
1987	ORENSE 70. GGE.15	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.16	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.17	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.18	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.19	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.20	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.40	2.903,42	-2.119,07	59.802,65	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.117	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.122	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.123	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.124	1.837,11	-1.282,68	40.002,49	-6,98
1987	ORENSE 70. GGE.125	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.126	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.127	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.128	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.129	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.130	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.131	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.132	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.133	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.137	1.978,42	-1.552,73	39.726,22	-8,42
2005 a 2009	REFORMA EDIFICIO ORENSE 70	249.448,21	-149.674,80	94.693,12	-5.000,29
1987	ORENSE 70. OF. 1° DRCHA.	202.883,11	-148.986,39		-850,51
1987	ORENSE 70. OF. 2° DRCHA.	212.198,79	-22.906,16		-892,14
1987	ORENSE 70. OF. 2° IZQDA.	110.089,97	-63.881,07	4.222.393,68	-481,78
2005 a 2008	REFORMA OFIC.1°DRCHLOR70.	143.086,26	-94.085,46		-2.527,46
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2°DRCHLOR70.	169.530,70	-112.049,17		-2.960,02
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2°IZQDA.OR70	88.664,85	-58.436,49		-1.566,45
1987	MED.14. OFICINA 1° A	8.061,20	-6.351,85	110.911,08	-33,82
2009	MEJORAS 1°A MEDT.14	8.111,43	-4.896,00		-288,87
1983	CAMPOVERDE LOC.A-1	5.285,59	-2.291,30	160.172,55	-11,77
1983	CAMPOVERDE LOC.A-2	4.599,15	-1.993,95	127.939,40	-10,24
1983	CAMPOVERDE LOC.B-1	3.844,06	-1.666,45	93.951,00	-8,56
1983	CAMPOVERDE LOC.B-3	4.481,86	-1.934,46	108.921,04	-9,93
1983	CAMPOVERDE LOC.C-2	2.196,61	-952,35	68.573,86	-4,89
1992	CASTILLO 32. OFICINA 5	136.499,71	-84.663,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
1976	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 - APTO. 110	7.031,64	-3.220,32	138.100,00	-14,90
1976	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
1976	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.768,51	-1.848,91	49.900,00	-7,99
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 8	9.015,18	-4.477,55	53.000,00	-38,22
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 21	8.614,13	-873,04	63.000,00	-13,22
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 1			150.300,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 2			128.400,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 3			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 4			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 1			136.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 2			120.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 3			109.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 4			110.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 1			215.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 2			211.800,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 3			207.000,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 4			210.400,00	
1998	LOC.SUPERMERC.REAL - RH	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-554,19
1992	LOCAL 9 - S.S.REYES - R.H	2.031,49	-617,61	45.025,00	-3,77
	<b>TOTAL</b>	<b>11.046.088,58</b>	<b>-2.997.705,60</b>	<b>24.478.505,19</b>	<b>-44.814,03</b>

Las importes que figuran en "Valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y planta.

NI la entidad transmitente ni la adquirente han registrado deterioros por estos inmuebles.

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espíritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. Espalmeador, 4 50% ALQUILIO	20.164,92	458.709,15	478.874,07	886.900,00	923.100,00	1.810.000,00	-866.735,08	-464.390,85	-1.331.125,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-1	251.003,11	861.925,12	1.112.928,23	2.162.396,00	1.896.954,00	4.059.350,00	-1.911.392,89	-1.035.028,88	-2.946.421,77
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.251.084,65	11.140.257,69	13.391.342,34	-2.251.084,65	-11.140.257,69	-13.391.342,34
TOTAL DIFERENCIAS							-4.162.477,54	-12.175.286,57	-16.337.764,11

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.325,17	579,58	623.455,00	9.906,96	2.732,95	-481.334,36	43.418,21	-2.153,37
Ed. Espalmeador, 4 50% ALQUILIO	458.709,15	161.899,99	1.083,33	923.100,00	14.668,44	4.046,47	-464.390,85	147.231,55	-2.963,14
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	62.549,57	554,19	334.190,00	6.738,74	1.464,94	-74.859,48	55.810,83	-910,75
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	631,63	3,77	16.209,00	326,84	71,05	-14.444,19	304,79	-67,28
TOTAL ESCISION E-1	861.925,12	278.406,36	2.220,87	1.896.954,00	31.640,98	8.315,41	-1.035.028,88	246.765,38	-6.094,54
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	11.140.257,69	0,00	48.834,01	-11.140.257,69	0,00	-48.834,01
TOTAL DIFERENCIAS							-12.175.286,57	246.765,38	-54.928,55

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELDO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espíritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. Espalmeador, 4 50% ALQUILIO	20.164,92	458.709,15	478.874,07	886.900,00	923.100,00	1.810.000,00	-866.735,08	-464.390,85	-1.331.125,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-1	251.003,11	861.925,12	1.112.928,23	2.162.396,00	1.896.954,00	4.059.350,00	-1.911.392,89	-1.035.028,88	-2.946.421,77
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.251.084,65	11.140.257,69	13.391.342,34	-2.251.084,65	-11.140.257,69	-13.391.342,34
TOTAL DIFERENCIAS							-4.162.477,54	-12.175.286,57	-16.337.764,11

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.904,75	5.468,79	623.455,00	2.732,96	12.469,10	-481.334,36	51.171,79	-7.000,31
Ed. Espalmeador, 4 50% ALQUILIO	458.709,15	162.983,32	10.213,94	923.100,00	4.046,47	18.462,00	-464.390,85	158.936,85	-8.248,06
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.103,76	5.186,61	334.190,00	1.464,94	6.683,80	-74.859,48	61.638,82	-1.497,19
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	635,40	35,30	16.209,00	70,92	324,17	-14.444,19	564,48	-288,87
TOTAL ESCISION E-1	861.925,12	280.627,23	20.904,64	1.896.954,00	8.315,29	37.939,07	-1.035.028,88	272.311,94	-17.034,43
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.374.707,15	48.834,01	12.160,70	-8.374.707,15	-48.834,01	-12.160,70
TOTAL DIFERENCIAS							-9.409.736,03	223.477,93	-29.195,13

Combinaciones de Negocio Ejercicio 2011

1) ENTRECAMPOS DOS DE FECHA 16-02-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Dos		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro			
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 16-02-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 17-02-11 al 31-12-11		
1990	Espalmador, 4 B° 5	478.874,07	164.298,56	110.047,00	1.048,65		
1990	Espalmador, 4 B° 6			111.055,00	1.058,25		
1990	Espalmador, 4 B° 7			100.713,00	959,69		
1990	Espalmador, 4 B° 8			139.111,00	1.325,59		
1990	Espalmador, 4 1° 5			87.432,00	833,14		
1990	Espalmador, 4 1° 6			89.526,00	853,09		
1990	Espalmador, 4 1° 7			89.123,00	849,26		
1990	Espalmador, 4 1° 8			84.933,00	809,32		
1990	Espalmador, 4 2° 5			245.559,00	2.339,93		
1990	Espalmador, 4 2° 6			248.179,00	2.364,90		
1990	Espalmador, 4 2° 7			230.290,00	2.194,44		
1990	Espalmador, 4 2° 8			232.532,00	2.215,80		
1998	Valdepeñas 15 Local 1- Fase I (25%)			317.557,95	63.771,62	423.025,00	5.823,14
2008	Alberio Aguilera, 31 5ª Dcha.			251.000,00	31.779,56	251.000,00	1.778,09
2008	Alberio Aguilera, 31 5ª Izda.	268.400,00	31.779,56	268.400,00	1.730,82		
1976	Espíritu Santo, 32 Local 1	220.100,60	26.294,07	1.007.508,13	12.853,21		
1976	Espíritu Santo, 32 Bajo 3	64.515,41	6.281,37	239.700,00	1.245,14		
1976	Espíritu Santo, 32 Pza. Gge. 34	8.614,13	952,60	45.800,00	464,33		
1963	Velayos, 2 Alíco Dcha.	566,96	368,26	154.361,02	2.237,57		
2009	Velayos, 2 Alíco Dcha. - Mejoras 2009	18.199,58	3.377,38	16.468,14	286,95		
2008	Velayos, 2 Alíco Dcha. - Mejoras 2008	5.533,87	1.476,31	4.495,34	78,32		
1963	Velayos, 2 Pza. Gje. O	124,59	80,73	25.463,51	369,02		
1963	Velayos, 4 Local B	23.990,30	14.099,43	429.235,15	6.209,44		
1963	Velayos, 4 Local B - Reforma 2006	32.262,33	7.832,40	25.630,52	446,6		
1987	Velayos, 4 Pza. Gje. L	7.868,20	4.204,79	20.976,80	274,25		
1969	Gandía, 6 Local 3	5.358,31	4.378,61	246.406,58	3.574,79		
1969	Gandía, 6 Local 3 - Obras 2008	21.169,78	4.958,72	17.428,92	303,69		
1987	Mediterráneo 7 1° A	26.181,48	15.810,15	436.506,64	6.284,19		
2006	Mediterráneo 7 1° A - Reformas 2006	15.587,79	7.150,20	9.533,61	166,11		
2007	Mediterráneo 7 1° A - Reformas 2007	10.839,51	4.370,45	7.231,29	126		
1987	Mediterráneo 7 1° B	29.045,08	17.535,69	274.535,73	3.929,42		
2006	Mediterráneo 7 1° B - Reformas 2006	9.230,68	4.234,17	5.645,54	98,37		
2007	Mediterráneo 7 1° B - Reformas 2007	6.418,88	2.588,08	4.282,18	74,61		
1987	Mediterráneo 7 1° C	23.317,88	17.503,76	243.653,09	3.553,60		
2006	Mediterráneo 7 1° C - Reformas 2006	8.247,97	3.783,40	5.044,51	87,89		
2007	Mediterráneo 7 1° C - Reformas 2007	5.735,52	2.312,54	3.826,30	66,67		
1987	Mediterráneo 7 1° D	70.316,95	51.327,74	375.399,97	5.476,90		
2002	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2002	7.811,60	3.511,23	4.560,41	79,46		
2006	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2006	14.496,65	6.649,71	8.866,24	154,49		
2007	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2007	10.080,74	4.064,51	6.725,10	117,18		
1987	Mediterráneo 7 1° E	44.944,85	27.140,85	275.448,16	3.913,62		
2002	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2002	1.609,52	723,46	939,64	16,37		
2006	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2006	10.152,40	4.656,96	6.209,28	108,19		
2007	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2007	7.059,82	2.846,48	4.709,78	82,06		
1987	Mediterráneo 7 1° F	49.499,36	29.893,52	271.433,26	3.847,33		
2006	Mediterráneo 7 1° F - Reformas 2006	10.057,51	4.613,44	6.151,24	107,18		
2007	Mediterráneo 7 1° F - Reformas 2007	6.993,84	2.819,88	4.665,76	81,29		
1987	Mediterráneo 12 Ol. 1° D	9.019,17	7.279,63	122.473,41	1.763,41		
1966	Seco, 5 Oficina 2	20.740,71	18.159,07	236.249,91	3.410,18		
1977	Francisco Cervás, 12 9° C	71.520,44	45.244,23	574.800,00	4.572,23		
1977	Francisco Cervás, 12 Pza. Gje. 14	817,57	442,53	29.600,00	262,76		
1971	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 11B	1.067,72	532,97	44.125,21	638		
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 13B	9.015,72	4.704,31	39.654,81	588,48		

1987	Orense, 70 Local 3 (50%)	64.209,88	47.175,65	18.543,31	97,49
1987	Orense, 70 Ol. 8º Dcha.	225.324,81	171.473,47	1.722.295,21	24.503,57
2005	Orense, 70 Ol. 8º Dcha. - Obras 2005	8.652,60	6.341,49	3.093,63	53,9
2006	Orense, 70 Ol. 8º Dcha. - Obras 2006	178.569,14	122.902,97	74.505,32	1.298,22
2007	Orense, 70 Ol. 8º Dcha. - Obras 2007	83.751,73	57.157,10	37.195,54	648,11
2008	Orense, 70 Ol. 8º Dcha. - Obras 2008	9.380,76	6.293,00	4.571,97	79,66
2009	Orense, 70 Ol. 8º Dcha. - Obras 2009	16.235,67	6.566,63	13.094,21	228,16
1987	Orense, 70 Ol. 8º Izda.	102.553,75	73.150,33	865.058,00	12.246,17
2005	Orense, 70 Ol. 8º Izda. - Obras 2005	5.763,94	4.224,39	2.060,83	35,9
2006	Orense, 70 Ol. 8º Izda. - Obras 2006	94.365,35	64.948,38	39.372,55	686,05
2007	Orense, 70 Ol. 8º Izda. - Obras 2007	49.131,32	33.843,65	21.506,48	374,74
2008	Orense, 70 Ol. 8º Izda. - Obras 2008	3.075,15	2.012,11	1.519,51	26,47
2009	Orense, 70 Ol. 8º Izda. - Obras 2009	4.140,80	1.561,16	3.452,63	60,16
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 26	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 27	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 28	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 29	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 30	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 31	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 35 (50%)	1.007,00	739,42	31.157,33	449,27
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 36 (50%)	1.004,79	736,38	31.160,41	449,3
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 39	12.044,47	6.280,54	57.122,65	846,33
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 47	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 48	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 80	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 81	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 89	11.127,95	9.118,69	33.042,93	486,05
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 90	11.127,95	9.118,69	33.043,58	486,06
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 112 (50%)	741,01	544,78	20.716,83	298,54
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	21.800,00	150,61
1993	Rubi, 4 Bº B	51.463,32	23.327,35	124.565,85	1.725,10
1993	Rubi, 4 2º A	89.836,66	40.721,28	182.689,36	2.507,22
1993	Rubi, 4 2º C	55.408,24	25.115,47	140.369,13	1.948,87
1993	Rubi, 4 2º D	54.332,35	24.627,82	137.758,43	1.911,91
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 1	10.669,17	4.836,11	14.067,08	198,69
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 2	10.691,35	4.846,20	14.855,91	198,49
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 13	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 14	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pº Talleres, 11 Espacio sobre cubierta	36.580,20	16.581,05	20.564,87	240,13
1994	Algorta, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorta, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorta, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorta, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorta, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex 0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex 0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex 0.2	224.523,02	5.054,82	221.330,50	2.508,06
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 185 2º	17.170,00	508,66	16.848,74	252,38
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 186 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	28.783,24	1.481,87	28.130,21	980,31
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	251,90	7.342,54	255,88

1987	Manilima, 27 Desp. Prof. 1	21.714,99	7.914,44	57.747,22	866,44
1987	Manilima, 27 Desp. Prof. 2	20.437,64	7.448,86	53.379,70	801,39
1987	Manilima, 27 Desp. Prof. 3	19.586,08	7.138,53	49.048,47	737,43
1987	Manilima, 27 Desp. Prof. 4	25.972,84	9.466,28	68.757,10	1.031,79
1987	Manilima, 27 Local 1	7.960,23	3.100,24	186.931,57	2.709,43
1987	Manilima, 27 Local 2	7.960,23	3.100,24	175.966,16	2.550,36
1987	Manilima, 27 Local 3	11.170,04	4.071,35	124.291,18	1.817,76
1987	Manilima, 27 Local 4	8.871,60	3.767,47	169.181,97	2.450,79
1987	Manilima, 27 Local 5.1	6.590,92	2.798,94	68.177,05	906,47
1987	Manilima, 27 Local 5.2	4.943,19	2.099,20	54.805,67	793,13
1987	Manilima, 27 Local 5.3	4.943,19	2.099,20	52.676,47	762,25
1987	Manilima, 27 Local 6	12.343,41	5.241,73	108.756,02	1.572,93
1995	Manilima, 29 Local 1	20.934,90	7.765,44	229.252,08	3.298,27
1995	Manilima, 29 Local 2	10.634,90	3.944,83	112.639,44	1.620,09
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1			41.205,13	596,02
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2			31.679,13	458,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3	155.110,15	55.106,35	33.953,64	491,13
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3			136.969,44	1.981,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4			16.120,95	233,18
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS			127.713,08	1.847,34
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Obras 1993	4.960,53	1.455,63	3.504,90	50,66
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Acondic.	7.045,09	2.328,84	4.716,25	82,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Obras 1993	3.813,72	1.119,10	2.694,62	38,95
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Acondic.	5.146,37	1.790,44	3.625,93	63,18
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Obras 1993	4.087,55	1.199,45	2.888,10	41,75
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Acondic.	5.805,26	1.918,99	3.886,27	67,71
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ob	16.489,20	4.838,60	11.650,60	168,42
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ac	23.418,48	7.741,25	15.677,23	273,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Obras 1993	1.940,74	569,49	1.371,25	19,82
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Acondic.	2.756,29	911,12	1.845,17	32,15
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Obras 1993	15.374,87	4.511,61	10.863,26	157,04
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Acondic.	21.835,86	7.218,10	14.617,76	254,7
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Pza. Gje. 2	1.205,10	461,25	5.862,66	84,69
1999	Nicolas Guillen, 2 Edificio	985.300,09	216.386,31	4.263.985,75	63.064,25
2009	Nicolas Guillen, 2 Edificio - Trasteros	7.942,88	224,68	7.843,87	136,67
2008	Edif. Büchersr. 37A 20%	1.218.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
TOTALES:		12.741.038,08	2.974.602,33	25.835.231,06	426.748,09

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUADRO, S.L.

Ejercicio 2011  
(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espíritu Santo, 32 - MADRID	49.423,39	23.706,15	73.129,54	187.393,00	98.107,00	285.500,00	-137.969,61	-74.400,85	-212.370,46
Fca. Gervás, 12 - MADRID	21.456,13	50.881,88	72.338,01	326.920,00	277.480,00	604.400,00	-305.463,87	-226.598,12	-532.061,99
Dresse, 70 - Gje. 113 (50%)	0,00	759,01	759,01	13.156,00	8.644,00	21.800,00	-13.156,00	-7.884,99	-21.040,99
Nberto Aguilera, 31 - MADRID	65.000,00	585.000,00	650.000,00	318.023,00	201.377,00	519.400,00	-253.023,00	383.623,00	130.600,00
Algorta, 12 y 14 - MADRID	9.857,59	103.102,89	112.960,48	341.594,00	189.506,00	531.100,00	-331.736,41	-86.403,11	-418.139,52
Ed. Espalmador, 4 50% ALUJIA	20.164,92	458.709,15	478.874,07	801.358,00	967.142,00	1.768.500,00	-781.193,08	-508.432,85	-1.289.625,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Banatral local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.540,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-2	224.996,14	1.483.254,41	1.708.250,55	2.106.095,00	2.092.655,00	4.198.750,00	-1.881.698,86	-609.400,59	-2.491.099,45
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.159.333,05	10.732.207,52	12.891.540,57	-2.159.333,05	-10.732.207,52	-12.891.540,57
TOTAL DIFERENCIAS							-4.041.031,91	-11.341.608,11	-15.382.640,02

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	23.706,15	7.233,97	826,13	98.107,00	0,00	1.709,47	-74.400,85	7.233,97	-83,34
Fca. Gervás, 12 - MADRID	50.881,88	45.686,76	1.766,06	277.480,00	0,00	4.834,99	-226.598,12	45.686,76	-3.068,93
Dresse, 70 - Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	35,51	8.644,00	0,00	150,61	-7.884,99	597,59	-115,10
Nberto Aguilera, 31 - MADRID	585.000,00	63.559,12	20.386,84	201.377,00	0,00	3.508,91	383.623,00	63.559,12	16.677,99
Algorta, 12 y 14 - MADRID	103.102,89	24.463,59	1.796,52	189.506,00	0,00	3.302,05	-86.403,11	24.463,59	-1.505,53
Ed. Espalmador, 4 50% ALUJIA	458.709,15	164.298,56	8.898,66	967.142,00	0,00	16.852,06	-508.432,85	164.298,56	-7.953,40
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.771,63	4.518,74	334.190,00	0,00	5.823,14	-74.859,48	63.771,63	-1.304,40
Av. Banatral local 9 - S.S. RR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
TOTAL ESCISION E-2	1.483.254,41	370.251,17	38.259,21	2.092.655,00	0,00	36.463,66	-609.400,59	370.251,17	1.755,55
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.471.501,54	0,00	31.048,54	-8.471.501,54	0,00	-31.048,54
TOTAL DIFERENCIAS							-9.080.902,13	370.251,17	-29.252,99

2) ENTRECAMPOS TRES DE FECHA 16-02-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Tres		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 16-02-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 17-02-11 al 31-12-11
1998	Valdepeñas 15 Local 1- Fase I (25%)	317.557,95	63.771,62	423.025,00	5.823,14
1976	Espíritu Santo, 32 Local 2	155.631,90	18.592,37	563.398,14	6.960,27
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas	2.326.554,61	412.638,71	8.483.846,44	125.405,60
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Obras	14.056,94	2.302,53	11.942,16	208,08
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Ascensore	103.725,16	100.712,98	8.686,27	151,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Climatiza	335.648,58	335.648,58	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Cuadros E	21.529,34	21.529,34	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	14.435,80	6.456,27	8.436,33	147,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	9.215,14	6.340,74	3.340,96	58,21
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Instalaci	12.385,67	10.598,35	2.571,18	44,80
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Central C	573,65	573,65	20,23	0,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Aire Acon	14.754,11	14.625,54	1.040,09	18,12
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Ol. Incen	8.158,54	7.060,80	1.717,34	29,92
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bª Izda. (33,8983%)	26.825,12	21.417,71	229.543,13	3.302,12
1987	Mediterraneo 9 Ol. Bª Dcha. (33,8983%)	10.711,71	8.552,57	158.835,08	2.299,66
1987	Mediterraneo 9 Ol. Bª Izda. (33,8983%)	9.909,64	7.911,87	120.595,57	1.746,44
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bª Dcha. + 1ª A (33,	35.259,38	28.139,54	333.008,51	4.796,56
1987	Mediterraneo 9 1ª B (33,8983%)	7.274,10	5.607,83	106.882,91	1.540,60
1987	Mediterraneo 9 1ª C (33,8983%)	6.388,07	5.100,30	101.799,10	1.473,81
1987	Mediterraneo 9 1ª D (33,8983%)	5.531,14	4.416,16	93.405,31	1.352,85
1987	Mediterraneo 12 Ol. 1ª A	8.797,23	7.100,70	121.578,86	1.760,14
1987	Mediterraneo 12 Ol. 1ª B	16.746,58	13.517,24	118.834,49	1.708,35
1987	Mediterraneo 12 Ol. 1ª C	16.746,58	13.517,24	219.690,66	3.179,28
1987	Mediterraneo 12 Ol. 1ª E	22.688,69	18.313,45	269.986,53	3.904,02
1977	Francisco Cervás, 12 Pza. Gje. 15	817,57	401,76	30.551,50	443,98
1987	Infanta Mercedes, 92 Ofic. 9C Bª (72,40%)	38.313,79	18.243,68	320.499,14	4.572,09
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 6A	1.515,79	756,99	42.570,51	617,86
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 41B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 43B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 46B	1.795,89	1.126,30	42.217,07	617,74
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 47B (75,8	1.795,89	1.126,30	32.189,14	471,48
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 48B (52,1	1.795,89	1.126,30	22.362,91	328,17
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 49B (6,40	1.795,89	1.126,30	3.371,19	51,19
1987	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha.	210.135,34	166.921,81	1.691.883,22	24.309,49
2005	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha. - Obras 2005	45.072,39	33.032,71	16.115,05	280,79
2006	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha. - Obras 2006	163.773,69	112.708,66	68.332,11	1.190,66
2007	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha. - Obras 2007	32.956,07	20.865,59	16.256,66	283,26
2008	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha. - Obras 2008	6.422,47	4.161,24	3.276,59	57,09
2009	Orense, 70 Ol. 6ª Dcha. - Obras 2009	4.208,73	1.586,76	3.509,27	61,14
1987	Orense, 70 Ol. 6ª Izda.	105.093,25	83.456,57	831.105,56	11.937,91
2006	Orense, 70 Ol. 6ª Izda. - Obras 2006	72.733,95	50.071,41	30.347,15	528,78
2007	Orense, 70 Ol. 6ª Izda. - Obras 2007	57.845,32	40.588,20	24.584,16	428,37
2008	Orense, 70 Ol. 6ª Izda. - Obras 2008	2.964,52	1.915,83	1.518,54	26,46
2009	Orense, 70 Ol. 6ª Izda. - Obras 2009	2.103,10	793,62	1.753,58	30,55
2005	Orense, 70 Ol. 6ª Izda. - Obras 2005	4.916,35	3.604,08	1.757,79	30,62
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 139	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 140	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 141	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 142	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 143	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 144	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 145	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 146	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 147	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 148	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 149	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 150	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65

1994	Zarauz, 34 Local 30	72.232,44	16.923,20	237.131,49	3.588,35
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,60
2008	Europa, 5 Duplex 0.3	221.711,09	6.273,81	217.264,65	2.438,12
2008	Europa, 5 Duplex 0.3 - Mayor Coste	2.680,68	107,73	2.607,56	45,43
2008	Europa, 5 Duplex 0.4	238.726,16	8.379,74	232.324,60	2.611,65
2008	Europa, 5 Duplex 0.4 - Mayor Coste	462,23	18,57	449,62	7,83
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 152 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º	17.000,00	632,90	16.552,36	247,23
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º - Mayor Coste	170,00	6,96	165,19	2,87
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	25.795,34	1.328,04	25.210,10	878,55
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	46,15	7.372,34	256,92
1985	Blas Otero, 4 Local 1	23.276,64	7.867,91	134.713,40	1.936,17
1985	Blas Otero, 4 Local 2	22.569,84	7.631,43	130.629,33	1.877,57
1985	Blas Otero, 4 Local 3	18.371,52	6.211,85	106.330,77	1.528,32
1985	Blas Otero, 4 Local 5	14.695,64	5.241,33	84.803,21	1.236,67
1985	Blas Otero, 4 Local 7	13.293,25	5.297,69	76.097,81	1.108,12
1993	Leon Felipe, 8 Local 1	7.770,62	5.423,14	76.974,82	1.117,40
1993	Leon Felipe, 8 Local 5	18.920,37	13.204,32	105.056,81	1.519,46
1993	Leon Felipe, 8 1º D + Gje.4 + T.9	29.843,39	12.739,69	173.097,97	2.486,43
1993	Leon Felipe, 8 2º D + Gje.8 + T.10	29.843,39	12.739,69	215.009,51	3.097,69
1993	Leon Felipe, 8 3º A + Gje.9 + T.3	29.324,33	12.518,22	225.356,15	3.249,25
1993	Leon Felipe, 8 3º B + Gje.10 + T.7	26.671,91	11.385,83	191.021,10	2.751,88
1993	Leon Felipe, 8 4º C + Gje.15 + T.16	26.671,91	11.385,83	196.905,23	2.837,69
2008	Edif. Büchersstr. 37A 20%	1.218.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
TOTALES:		12.321.553,13	2.924.285,81	23.876.416,79	424.349,07

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011  
(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

VALOR DEL ACTIVO									
A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B			
SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-3	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.284.545,73	11.731.072,20	14.015.617,93	-2.284.545,73	-11.731.072,20	-14.015.617,93
TOTAL DIFERENCIAS							-2.343.702,62	-11.820.375,87	-14.164.078,49

AMORTIZACIONES									
A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B			
BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.771,63	4.518,74	334.190,00	0,00	5.823,14	-74.859,48	63.771,63	-1.304,40
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
TOTAL ESCISION E-3	261.095,33	64.411,58	4.549,49	350.399,00	0,00	6.105,57	-89.303,67	64.411,58	-1.556,08
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	9.121.857,35	0,00	79.203,87	-9.121.857,35	0,00	-79.203,87
TOTAL DIFERENCIAS							-9.211.161,02	64.411,58	-80.759,95

3) RIO JOVERO DE FECHA 18-03-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Río Jovero		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 18-03-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 19-03-11 al 31-12-11
2009	Europa, 5 Duplex 4.5	250.615,32	9.069,10	243.894,94	2.494,26
2009	Europa, 5 Pza. Cje. 115 2°	17.170,00	778,86	16.602,89	225,48
TOTALES:		267.785,32	9.847,96	260.497,83	2.719,74

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACIÓN FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Loft 4.5 - S. Sebastián de los Reyes	86.394,01	164.221,31	250.615,32	86.394,01	157.500,93	243.894,94	0,00	6.720,38	6.720,38
Gje. 115 - S. Sebastián de los Reyes	2.363,65	14.806,35	17.170,00	2.363,65	14.239,24	16.602,89	0,00	567,11	567,11
TOTAL FUSION RIO JOVERO	88.757,66	179.027,66	267.785,32	88.757,66	171.740,17	260.497,83	0,00	7.287,49	7.287,49

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Loft 4.5 - S. Sebastián de los Reyes	164.221,31	9.060,09	2.600,68	157.500,93	0,00	2.494,26	6.720,38	9.060,09	106,42
Gje. 115 - S. Sebastián de los Reyes	14.806,35	778,05	234,46	14.239,24	0,00	225,48	567,11	778,05	8,98
TOTAL FUSION RIO JOVERO	179.027,66	9.838,14	2.835,14	171.740,17	0,00	2.719,74	7.287,49	9.838,14	115,40

4) ENTRECAMPOS CINCO - ENTRECAMPOS SEIS - ENTRECAMPOS SIETE Y ENTRECAMPOS OCHO DE FECHA 18-03-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE E-5 E-6 E-7 E-8				ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 31-12-10			Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 31-12-11
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro	1.355.765,96	104.742,00			1.355.765,96	130.393,09
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.157,26	11.865,12			74.157,26	14.831,41
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.720,84	10.118,40			74.720,84	13.234,25
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Mayor Coste	67.786,25	1.635,40			67.786,25	4.862,02
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Cje. 46	36.845,96	2.846,56			36.845,96	3.543,68
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Cje. 5	38.026,20	2.937,76			38.026,20	3.657,21
TOTALES:		1.647.302,47	134.145,24			1.647.302,47	170.521,66

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

**NOTA 14. DISPOSICIONES del ARTÍCULO 3º DE LEY 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre**

**A) PORCENTAJE DE INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO**

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 91,69% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (95,11% en el ejercicio anterior).

**TOTAL VALOR DEL ACTIVO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO AL 31-12-2017**

AÑO DE ADQUISICIÓN	INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
2008	Blücherstrasse, 37	5.969.201,37	-1.685.476,02	0,00	4.283.725,35
2011	Erich Weinert Str., 6	0,00	0,00	0,00	0,00
1990	Espalmador, 4	3.848.846,73	-275.598,51	0,00	3.573.248,22
1998	Ctra. Vadepeñas, 15	1.692.100,00	-193.701,32	-93.878,57	1.404.520,11
2013	Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
1973	Bernat Exeparre, 2	5.558,25	-4.700,29	0,00	857,96
1987	Bernat Exeparre, 4	3.878,87	-3.396,94	0,00	481,93
2008	Alberto Aguilera 31	519.400,00	-27.684,71	0,00	491.715,29
1987	Arturo Soria 187	163.083,08	-19.334,07	-18.967,95	124.781,06
2001	Asura 56	8.521.601,00	-994.631,11	0,00	7.526.969,89
2002	Bueso Pineda 52	3.637.274,96	-1.228.480,62	0,00	2.408.794,34
1976/1987	Espíritu Santo, 32	3.650.740,29	-259.924,08	-201.729,67	3.189.086,54
1977	Francisco Gervás 12, Madrid	634.951,50	-41.650,41	-28.035,60	565.265,49
1969	Gandía, 6	263.835,50	-30.600,69	-65.153,81	168.081,00
1999	General Yagüe, 11	254.779,00	-108.037,49	0,00	146.741,51
1971/2012	Infanta Mercedes, 92	1.060.127,78	-110.021,14	0,00	950.106,64
1987	Avda. Mediterráneo, 7	1.955.367,73	-223.841,71	-254.621,99	1.476.904,03
1987	Avda. Mediterráneo, 9	1.144.069,61	-130.277,95	-117.052,09	896.739,57
1987	Avda. Mediterráneo, 12	868.159,44	-98.351,70	0,00	769.807,74
1987	Avda. Mediterráneo, 14	112.433,54	-13.800,74	0,00	98.632,80
2003	Pº Olmos, 20	26.168,59	-6.840,19	0,00	19.328,40
1987/2004	Orense, 70	12.882.020,37	-1.768.513,86	0,00	11.113.506,51
1993	Rubí, 4	585.382,77	-63.847,37	0,00	521.535,40
1966	Seco, 5	236.249,91	-26.905,87	-55.168,30	154.175,74
1993	Pº Talleres, 11	398.631,02	-44.584,71	0,00	354.046,31
1963	Velayos, 2	200.788,01	-23.447,21	-78.603,78	98.737,02
1963	Velayos, 4	483.116,47	-55.171,17	0,00	427.945,30
1994	Algorta, 12	392.800,00	-19.633,59	-77.776,94	295.389,47
1993	Algorta, 14	138.300,00	-6.418,73	-17.667,99	114.213,28
1994	Zarauz, 34	277.085,12	-31.131,25	0,00	245.953,87
1992	Baunatal, 22	180.100,00	-9.393,53	-35.983,52	134.722,95
2008/2014	Pº Europa, 5	2.003.845,09	-188.052,84	0,00	1.815.792,25
1992	Euskadi, 16	221.325,02	-25.231,04	0,00	196.093,98
2006	Isla Graciosa, 3	21.618.503,28	-5.607.453,68	0,00	16.011.049,60

2011	Isla Palma, 18	102.096,46	-10.431,28	0,00	91.665,18
1987	Marítima, 27	1.169.718,58	-134.759,62	-158.824,27	876.134,69
1995	Marítima, 29. Las Caletillas.	341.891,52	-38.805,11	-48.623,39	254.463,02
2005	Marcial García, 11. El Médano.	109.175,28	-9.090,75	0,00	100.084,53
1985	Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América	470.845,37	-54.765,19	0,00	416.080,18
1983	Buenaventura Bonnet, 15	550.888,05	-66.174,18	-178.679,69	306.034,18
1992	Castillo, 32	160.285,80	-17.778,48	0,00	142.507,32
1990/1992	Blas Otero, 2	415.854,59	-209.700,10	0,00	206.154,49
1985	Blas Otero, 4	555.805,87	-60.868,34	-123.977,93	370.959,60
1985/1989	Blas Otero, 6	144.404,11	-70.074,08	0,00	74.330,03
1990/1992	Blas Otero, 8	222.180,86	-98.835,11	0,00	123.345,75
1983	E. Castelar 85-91, Zaragoza	141.825,23	-122.496,53	0,00	19.328,70
1993	León Felipe, 8	1.210.593,63	-135.494,34	-74.990,47	1.000.108,82
1999	Nicolás Guillén, 2	4.271.829,62	-498.651,04	0,00	3.773.178,58
1995	Nicolás Guillén, 6	8.577.712,10	-1.030.767,45	0,00	7.546.944,65
2000	María Tubau, 24-26	3.629.800,00	0,00	0,00	3.629.800,00
2015	Velázquez, 87	4.621.730,62	-63.609,32	0,00	4.558.121,30
2015	Teide, 4	9.375.280,95	-344.120,06	0,00	9.031.160,89
TOTALES		110.621.642,94	-16.292.555,52	-1.629.735,96	92.699.351,79

El total del activo de la sociedad al cierre del ejercicio 2017 asciende a 101.102.321,51 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 92.699.351,79 €. Por tanto, el valor del activo de la sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2017 es del 91,69%.

Los únicos terrenos de la sociedad están arrendados para la construcción de un supermercado y un restaurante de comida rápida, según contratos de fechas 26-01-2012 y 01-09-2012 respectivamente.

El inmueble y las plazas de garaje procedentes de Entrecampos Cinco, Seis, Siete y Ocho, por un valor de 1.647.302,47 euros corresponden a las oficinas donde se desarrolla la gestión administrativa de la sociedad y figuran incluidas en el inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2017 el total del inmueble y las plazas de garaje citadas ascienden a 1.187.260,28 euros y representan el 1,17% del total del activo.

El resto de inmovilizado (132.960,69 €) se corresponde con mobiliario e instalaciones en las viviendas, oficinas y Centro de Negocios alquilados, o el propio mobiliario, ordenadores, impresoras, etc. y sistemas informáticos de las oficinas en Madrid, Zaragoza y Alcadia, donde se desarrolla la gestión administrativa y comercial de la empresa.

## **B) PORCENTAJE DE RENTAS PROVENIENTES DE SU OBJETO SOCIAL**

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2017 asciende a 6.990.824,82 Euros, de los cuales 6.658.493,74 Euros, es decir el 95,25% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

No ha habido durante el ejercicio transmisión de participaciones ni de inmuebles de ninguna clase. Tampoco hemos cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

#### **NOTA 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, incluimos en este apartado la siguiente información:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.*
- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2014 se aplicó el saldo íntegro de las reservas, incluida la legal a los resultados negativos de ejercicios anteriores y a la prima de emisión, dejando la reserva legal reducida a cero y se dotó una reserva legal de 4.944.360,09 mediante la reducción proporcional del valor nominal de cada una de las acciones.

Las reservas voluntarias que existían al cierre del ejercicio 2014, por un total de 41.063,85 Euros correspondían al beneficio por venta de acciones propias.

Estas reservas proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen general, salvo el beneficio por venta de acciones propias que está sujeto al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2015 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable por 331.120,38 €.

En el ejercicio 2015 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Diferencia a devolver entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2008 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-22.701,44
• Diferencia correspondiente a la declaración complementaria del impuesto de sociedades del ejercicio 2012 presentada con fecha 12-06-2014:	-114.955,59
• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2015:	3.589,44
• Distribución de resultados del ejercicio 2014 aprobado en Junta General:	-2.586.556,97
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-41.063,85
TOTAL	-2.761.688,41

Adicionalmente se constituyó una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 78.705,29 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% fue aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 25 de junio de 2015.

En el ejercicio 2016 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable por 119.530,72 €.

En el ejercicio 2016 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2011 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-174.757,52
• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2010 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-2.844,81
• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2005/2006 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-169.886,46
• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2016:	450,09
• Distribución de resultados del ejercicio 2015 aprobado en Junta General:	-184.759,92
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-2.761.688,41
TOTAL	-3.293.487,03

Adicionalmente se constituyó una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 178.203,31 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% fue aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 22 de junio de 2016.

En el ejercicio 2017 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 203.217,54 €.

En el ejercicio 2017 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2017:	2.751,54
• Distribución de resultados del ejercicio 2016 aprobado en Junta General:	-267.116,29
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.293.487,03
TOTAL	-3.557.851,78

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 312.368,31 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 21 de junio de 2017.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

En el ejercicio 2015 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2014 por un total de 314.821,18 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2016 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2015 por un total de 712.813,22 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2017 se han pagado dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2016 por un total de 1.249.473,24 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2014, ni en los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:*

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2014 se distribuyeron a los socios con fecha 15 de julio de 2015, según lo acordado en la Junta General celebrada el 25-06-2015.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2015 se distribuyeron a los socios con fecha 13 de julio de 2016, según lo acordado en la Junta General celebrada el 22-06-2016.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2016 se han distribuido a los socios con fecha 13 de julio de 2017, según lo acordado en la Junta General celebrada el 21-06-2017.

A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales no se ha celebrado la Junta de Socios para acordar la distribución de dividendos del presente ejercicio.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009:

Detallado en las notas 13 y 14 de esta memoria.

- g) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009:*

Detallado en la Nota 14 de la esta memoria.

- h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:*  
No existen.

#### **NOTA 16. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Los activos y pasivos correspondientes al edificio Erich Weinert de Berlín (Alemania) se han presentado como mantenidos para la venta teniendo en cuenta las intenciones de la Sociedad y la consecución de ofertas vinculantes para vender dicho inmueble en el ejercicio 2018. A la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales el inmueble se encuentra ya vendido, tal y como se ha explicado en la Nota 7 anterior de esta memoria.

Al cierre del ejercicio 2017 los principales pasivos asociados a este establecimiento permanente de Alemania se han cancelado ya que se ha devuelto de forma anticipada el préstamo hipotecario que gravaba dicho inmueble. El detalle de los activos clasificados al cierre como mantenidos para la venta es el siguiente:

	<b>2017</b>
Inversiones inmobiliarias en terrenos	586.327,00
Inversiones inmobiliarias en construcciones	2.352.974,70
Amortización acumulada en II en construcciones	-901.903,87
Mobiliario	17.144,91
Amortización acumulada de mobiliario	-8.575,06
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>2.045.967,68</b>

Los resultados del ejercicio 2017 procedentes de este establecimiento permanente en Alemania se han clasificado en la Cuenta de pérdidas y ganancias adjunta como "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas". El detalle de los ingresos y gastos asociados a los activos no corrientes mantenidos para la venta y clasificados como Resultados procedentes de operaciones interrumpidas es el siguiente:

#### **NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Durante los tres primeros meses de 2018 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

El día 7 de febrero de 2018 adquirió un nuevo loft, más una plaza de garaje en P.º de Europa, 5 donde ya tenemos otras 6 unidades y que se ha arrendado con fecha 1 de marzo de 2018. El importe de la operación ha ascendido a 158.000,00 euros, que coincide con la valoración de estos inmuebles a 31 diciembre de 2017.

Como se ha indicado más arriba, el 28 de febrero de 2018 se ha materializado la venta del inmueble de la calle Erich Weinert, nº6, de Berlín, cobrando el importe del precio (6.500.000.- €) en su totalidad en dicha fecha.

También durante los primeros meses de este año se han formalizado distintos contratos de arrendamiento de las oficinas de la calle Orense, 70, de Madrid, que se encontraban desocupados desde el 31 de julio de 2017.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes.

Tal y como se indica en la nota 10, con fecha 14 de marzo de 2018 se ha recibido notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución dictada por el Tribunal Económico Administrativo Central.

## **NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio y en el ejercicio anterior son las siguientes:

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	2017		2016	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
		Servicios profesionales		-29.478,12		-41.229,79
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		-2.400,00		-2.600,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28		-103.448,28
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.485,80		-74.482,80
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia		-2.400,00		-2.600,00
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Alquileres	0,00		0,00	
		Interes Deven. de préstamos	12.000,00		10.125,00	

No existen saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, distintos de los procedentes de los acuerdos de financiación descritos a continuación:

### **Acuerdos de financiación**

El detalle de los acuerdos de financiación suscritos con sociedades vinculadas en el presente ejercicio y en el anterior es el siguiente:

					Saldo al 31-12-16				
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)	
Entrecampos S.L.	Uno, Préstamo concedido	750.000,00	3,00%	10/07/2017	750.000,00	0,00	10.125,00	0,00	8.201,25
<b>TOTAL PARTES VINCULADAS</b>					<b>750.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.201,25</b>

					Saldo al 31-12-17				
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)	
Entrecampos S.L.	Uno, Préstamo concedido	750.000,00	3,00%	10/07/2017	0,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PARTES VINCULADAS</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

El año 2016 comenzó con un préstamo a ENTRECAMPOS UNO, S.L. por un total de 350.000,00 Euros, el cual fue ampliado hasta un total de 750.000,00 Euros.

A 31 de diciembre de 2017 el préstamo estaba totalmente amortizado.

El préstamo estaba debidamente documentado con el correspondiente contrato y al tipo de interés legal del dinero establecido en el BOE.

Saldo al 31-12-17

		Concepto	Limite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)	
Entrecampos Portugal LDA	Cuatro Unipessoal	Préstamo concedido	2.100.000,00	3,00%	31/12/2022	2.015.000,00	0,00	1.366,33	0,00	1.366,33
<b>TOTAL PARTES VINCULADAS</b>						<b>2.015.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.366,33</b>	<b>0,00</b>	<b>1.366,33</b>

En el ejercicio 2017 la Sociedad concede un crédito a la Sociedad del grupo recientemente constituida Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, para la compra de un edificio en Lisboa (Portugal). Se concede por un importe máximo de 2.100.000 euros, de los cuales se han dispuesto al cierre 2.015.000 euros. El vencimiento está fijado en Diciembre de 2022 y el tipo de interés anual previsto es del 3%.

### Garantías y avales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen.

### Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 252.413,88 euros y en el ejercicio 2016, percibieron 257.613,88 euros, por las mismas funciones.

### Situaciones de conflicto de intereses

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad.

### NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

## **NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN**

### **Información sobre el personal**

En el ejercicio 2017 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 (dos hombres y una mujer) y siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres).

En el ejercicio 2016 la sociedad recogía 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 (dos hombres y una mujer) y seis dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cuatro mujeres).

En el ejercicio 2013 se formalizó una póliza de seguros, que sigue vigente en el presente ejercicio. Con la compañía de Seguros ASEQ para cubrir el riesgo de incapacidad, invalidez o fallecimiento por accidente laboral o enfermedad profesional. Esta póliza se ha suscrito para toda la plantilla, independientemente del convenio laboral que corresponda a cada empleado.

Con fecha 28-11-2014 se formalizó una póliza de seguros, que sigue vigente en el presente ejercicio con la compañía W. R. Berkley de Responsabilidad para Administradores y Directivos.

### **Honorarios auditores**

Los honorarios y gastos por servicios profesionales prestados por la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad y aquellas otras sociedades con las que dicha empresa mantiene alguno de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley para la reforma del Sistema Financiero con relación a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016, asciende a un total de 18.234 euros y 18.000 euros, respectivamente, con independencia del momento de su facturación. Los honorarios por la auditoría de las cuentas consolidadas del ejercicio 2017 ascienden a 4000 euros. Adicionalmente, Auren ha prestado otros servicios adicionales de auditoría correspondientes a la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 por importe de 6.030,00 euros y un informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 por importe de 6.030,00 euros en el ejercicio 2016.

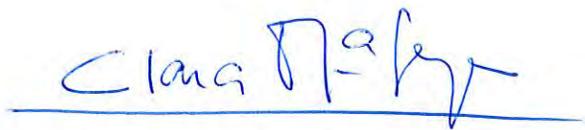
Los honorarios y gastos por servicios profesionales de asesoría fiscal prestados por aquellas otras sociedades con las que la Sociedad auditora mantiene alguna vinculación por control, propiedad común o gestión en el ejercicio y en el ejercicio anterior ascienden a 2.486,04 euros y 2.446,92 euros, respectivamente.

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 23 de marzo de 2018, formula las cuentas anuales del ejercicio 2017, que comprenden 77 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 77.



D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



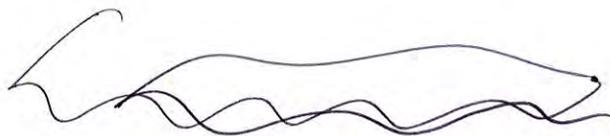
D<sup>a</sup>. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D<sup>a</sup>. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

# ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S. A.

## EJERCICIO 2017

### PROPUESTA DE APLICACION DE RESULTADO

Se solicita de la Junta General:

**PRIMERO.** - La aprobación de la Memoria explicativa, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la siguiente aplicación del Resultado:

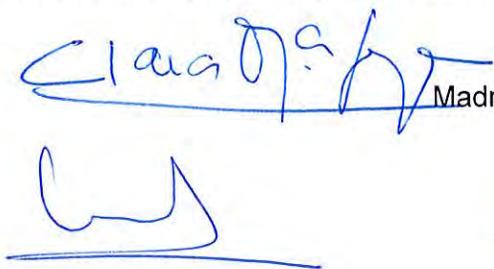
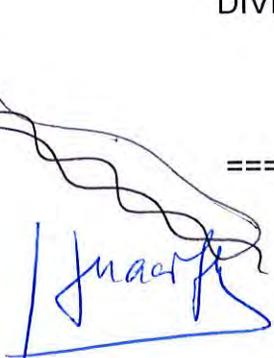
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.....	2.227.896,62 €
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.....	-102.021,63 €
IMPUESTO BENEFICIOS DIFERIDO....	136.028,83 €
AJUSTES EN LA IMPOSICIÓN SOBRE BENEFICIOS	-151.593,14 €
-----	
RESULTADO EJERCICIO.....	2.110.310,68 €

=====

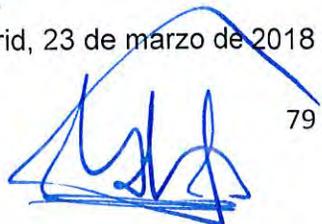
### APLICACION DEL RESULTADO

RESERVA LEGAL	211.031,07 €
RESERVA VOLUNTARIA	208.360,68 €
RESERVA VOLUNTARIA SOCIMI	338.183,79 €
DIVIDENDOS	1.352.735,14 €
	-----
TOTAL....	2.110.310,68 €

=====



Madrid, 23 de marzo de 2018





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

INFORME DE GESTIÓN

al 31 de diciembre de 2017

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN – Ejercicio 2017

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

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L.) se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el N.º 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 2013, 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.- Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

### 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.

### Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad:

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, y continuó con el negocio de administración de inmuebles destinados al arrendamiento, que se venía desarrollando a través de diferentes sociedades desde el año 1958.

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

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

En enero de 2006 se adquirió a La Caixa en régimen de leasing, junto con otras tres sociedades del grupo, un edificio de oficinas y aparcamientos en la calle Isla Graciosa N.º 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Posteriormente se adquirieron 4 lofts y 25 plazas de aparcamiento en la misma zona con objeto de completar la oferta en dicha población.

Otro hito relevante en la evolución de la Sociedad, fue el hecho de que entre julio y diciembre de 2007, los gestores de la Compañía tomaran la decisión estratégica de que, como resultado que el mercado español había alcanzado un nivel de precios muy elevado, era conveniente que la Compañía diversificase su presencia geográfica con el fin de mitigar, al menos en parte, los riesgos derivados de su exposición al mercado español. Así, se tomó la decisión de reinvertir en el mercado alemán, y más concretamente en Berlín, el resultado de la venta, durante el ejercicio 2005, de unas oficinas que poseían en Madrid, y más concretamente en la Avenida de Brasil.

Así, entre los años 2007 y 2008 la Compañía adquirió dos edificios completos en dos barrios diferentes e influyentes de Berlín (uno situado en el barrio céntrico-sur de Kreuzberg y el otro en el barrio céntrico-norte de Prenzlauer Berg). En total, entre ambos edificios la compañía cuenta con 97 unidades en arrendamiento.

A lo largo de los años 2010 y 2011 se completa un nuevo periodo de reestructuración entre una serie de sociedades vinculadas de tal forma que a 1 de enero de 2012 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L ya dispone de la estructura que la permite convertirse en SOCIMI.

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 se lo comunicó a la AEAT el 3 de octubre de 2012.

En el año 2013, en abril, la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital, una mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con la finalidad de compensar las reservas negativas surgidas como consecuencia de combinaciones de negocio realizadas en los ejercicios 2010 y 2011; y otra, mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de dotar la reserva legal conforme al artículo 326 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos acuerdos fueron elevados a público el 29 de abril de 2013, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 879 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 21.

En el mes de mayo de 2013, 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 creó un Consejo de Administración y aprobó unos nuevos Estatutos, un Reglamento de Junta General, un Reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento.

Con fecha 27 de junio de 2014 la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital mediante la reducción proporcional del valor nominal cada participación. Una por importe de 631.874,95 €, con la finalidad de compensar pérdidas de ejercicios anteriores existentes en el balance cerrado al 31 de diciembre de 2013; y otra por un total de 4.944.360,09 €, con la finalidad de dotar la reserva legal.

Como consecuencia de dichas reducciones de capital, formalizadas en la fecha antes indicada ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1304 de su protocolo, el capital social al 31 de diciembre de 2015 asciende 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.

Durante el ejercicio 2015, continuando con la ampliación del activo inmobiliario, la sociedad decide invertir en la compra de dos locales, que conforman una sola unidad, en la calle Velázquez N.º 87 de Madrid y un edificio de oficinas y plazas de garaje, en régimen de leasing, en la calle Teide N.º 4 de San Sebastián de los Reyes – Madrid.

En el año 2017 la compañía tomó la decisión estratégica de aprovechar el auge del mercado inmobiliario en la ciudad de Lisboa e invertir en un activo en esa ciudad para

su arrendamiento. En esta ocasión, el vehículo para realizar la inversión fue una sociedad portuguesa creada al efecto, con el 100% del capital propiedad de nuestra sociedad y denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA. El primer inmueble fue adquirido en los últimos días del mes de diciembre de 2017 y a fecha de hoy ya se encuentra totalmente arrendado. A la fecha de formulación de este Informe, nos encontramos en negociaciones para la adquisición de un segundo inmueble.

Paralelamente, dado el fuerte incremento del valor en venta de los inmuebles en la ciudad de Berlín, la sociedad optó a finales de 2017 por la venta de uno de los dos edificios de su propiedad en esa ciudad, operación que se ha materializado el día 28 de febrero de 2018.

Por último, debemos apuntar la adquisición, en el mes de febrero de 2018, en San Sebastián de los Reyes de un nuevo Loft en el Paseo de Europa, 5, que hace el séptimo de la compañía en ese edificio y que ha sido arrendado con fecha 01/03/2018.

Durante el ejercicio 2016 y 2017, la sociedad ha centrado sus esfuerzos inversores en la reforma y rehabilitación de los distintos inmuebles de su propiedad, con objeto de mantenerlos en perfectas condiciones de cara a su arrendamiento.

### 3º.- 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 y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad la Compañía posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcuía, uno en Berlín y, a través de su participada, otro en Lisboa, así como tres edificios de oficinas en Madrid (dos de ellos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid. En el mes de diciembre de 2014 uno de los edificios de Oficinas, situado en la calle Asura, 56 de Madrid y que estaba libre desde agosto de 2013 fue arrendado en su totalidad a una cadena de supermercados de primera línea, a nivel nacional con un contrato de 30 años de duración.

Es importante resaltar que a fecha 31 de diciembre de 2017 la Compañía cuenta con 62.407,72 m<sup>2</sup>, distribuidos entre 183 pisos, 121 oficinas, 85 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 37 trasteros, 2 solares arrendados y 1 azotea, así como con 749 plazas de parking (en 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en seis edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a operadores que han construido el edificio para desarrollar su respectivo negocio.

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

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.- € (1.000.000.- € desde 2018) 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:

VTO.	AGENTE SEGUROS	RELACION POLIZAS DE SEGUROS AL 31-12-2017			CAPITAL ASEGURADO		PRIMA EUROS	
		INMUEBLE	COMPAÑÍA	Nº. POLIZA	CONTINENTE CONTENIDO	R. CIVIL		
<b>ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.</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	FEUERSOZIETÄT	Erich-Weinert Str. 6 - Berlin	FEUERSOZIETÄT	SK-902-7649	Valor de Reposición		0,00	2.375,83
01/01/2018	FEUERSOZIETÄT	Erich-Weinert Str. 6 - Berlin	FEUERSOZIETÄT	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 -	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 -	CASER	95101051	58.488,73	7.486,58	300.000,00	174,75
13/03/2018	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Nicolas 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	FEUERSOZIETÄT	Blücher Str. - Berlin	FEUERSOZIETÄT	SK-902-8607	Valor de Reposición		0,00	4.517,59
01/04/2018	FEUERSOZIETÄT	Blücher Str. - Berlin	FEUERSOZIETÄT	HE-973-5567	0,00	500.000,00	3.000.000,00	641,85
15/04/2017	Media Markt - Garantía Plus	Alberto Aguilera, 31 5ª Dcha. VITRO	Domestic & General	MSN4635982	Averías mecánicas, daño y robo			39,00
04/05/2018	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Rosano 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	1.402,18
01/11/2018	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Nicolas Guillen, 6	OCASO	186877	3.855.654,72	81.222,94	630.350,00	2.197,01
03/11/2018	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Rosano Pino, 18 - 3º Centro	MAPFRE	0730680471246	661.390,34	0,00	0,00	165,85
11/11/2018	BANKIA SEGUROS	Edificio Teide, 4	MAPFRE	0781586102062	14.359.525,93	5.075,00	1.065.804,71	7.261,79
27/11/2018	RUIZ ANDICOBERRY	R. Civil Administradores/Directivos	W.R. Berkley	DON140XK015			1.000.000,00	1.480,79
					<b>44.829.775,35</b>	<b>946.774,16</b>	<b>40.197.377,73</b>	<b>38.469,50</b>

#### 4º.- 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).

#### 5º.- Principales inversiones de Entrecampos durante el presente año y principales inversiones futuras comprometidas a fecha de hoy.

Durante el ejercicio 2017 y primeros meses de este año se han seguido efectuando mejoras en los apartamentos 1º 3, 1º 4, 1º 5, 1º 6 y Bº 1, Bº 5, Bº 6, Bº 7 y Bº 8 del Puerto de Alcudia, en Mallorca, con un coste total aproximado de 100.500.- € en el año 2016 y 114.000.- € en el año 2017 y hemos completado el equipamiento, mobiliario, menaje y lencería de dichos apartamentos, con vistas a la campaña del verano 2018, con un coste, también aproximado de 11.000.- €.

Se ha realizado obras de reforma 3 en un piso de calle León Felipe, 8 en Zaragoza por importe de 17.079,95 euros. También en Zaragoza se han acondicionado unos trasteros en la calle Blas de Otero N.º 4 por un valor de 20.839,98 euros.

También se han efectuado obras de reforma en un apartamento de la calle Espíritu Santo, 32 de Madrid, por un total de 13.034,02 €, y hemos completado el equipamiento, mobiliario, menaje y lencería por importe de 1.358,51 euros. y se han realizado obras de reforma en una oficina de la calle Infanta Mercedes, N.º 92, de Madrid, por importe de 10.171,53 €. En la calle Isla Graciosa se han realizado mejoras durante el año 2017 por importe de 28.687,42 euros.

En relación con el edificio de la calle Teide, N.º 4, de San Sebastián de los Reyes, adquirido en régimen de Leasing en noviembre de 2015, hemos seguido realizando las obras de renovación y mejora, con un coste, durante el ejercicio 2016, de 409.881,65 € y en el año 2017, de 116.691,40 euros.

#### 6º.- Gastos de explotación:

En el ejercicio 2017 ha habido una minoración de los gastos de explotación respecto al ejercicio 2016, debido, por un lado, a la menor dotación de la cuenta "Pérdidas y deterioros de operaciones comerciales", y por otro, a los ajustes contables realizados como consecuencia de la operación, a finales de año, de la venta del edificio de la calle Erich Weinert, 6, de Berlín, materializada ya el 28 de febrero de 2018. La partida de otros gastos de explotación incluye los siguientes apartados:

<b>Euros</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Servicios Exteriores	1.802.629,47	1.584.452,86
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00
Reparaciones y conservación	330.102,97	365.951,99
Servicios de profesionales independientes	202.121,45	128.813,30
Primas de seguros	29.923,75	30.549,63
Servicios bancarios y similares	3.591,31	2.296,29
Publicidad y propaganda	7.693,13	8.307,05
Suministros	344.129,68	299.197,14
Otros servicios	885.067,18	749.337,46
Tributos	461.348,09	496.016,71
Pérdidas y deterioros de operaciones comerciales	156.492,81	10.067,26
<b>TOTAL</b>	<b>2.420.470,37</b>	<b>2.090.536,83</b>

#### 7º.- Resultados Empresariales:

ENTRECAMPOS ha aumentado su EBITDA (calculado como el resultado de explotación más las dotaciones para amortizaciones de inmovilizado menos el deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado) en 2017 respecto de 2016 en un 1,97%, debido a los ajustes contables realizados como consecuencia de la operación, a finales de año, de la venta del edificio de la calle Erich Weinert, 6, de Berlín, materializada ya el 28 de febrero de 2018. Sin esos ajustes, el EBITDA habría aumentado el 25,51%. En 2016, el EBITDA creció un 29,77% respecto a 2015; en 2015 creció respecto de 2014 en un 13,98% y en 2014 decreció respecto a 2013 en un 4,29%.

Cifras en euros	2014	2015	2016	2017
Importe Neto Cifra Negocios	4.855.559,40	5.363.022,30	6.652.446,06	6.434.582,72
% Crecimiento	-11,49%	10,45%	24,04%	-3,27%
EBITDA	2.587.074,31	2.948.686,97	3.826.483,62	3.901.886,55
% Crecimiento	-4,29%	13,98%	29,77%	1,97%
Margen EBITDA	53,28%	54,98%	57,52%	60,64%

#### 8º.- Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad de Entrecampos en 2017:

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 2013 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 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 2013.

Entrecampos, al cierre del ejercicio 2017 disponía de la totalidad de los mismos y ya estaban depositados todos los Certificados en las oficinas habilitadas para ello en las respectivas Comunidades Autónomas en las que radican nuestros inmuebles. Los Certificados tienen una validez de 10 años, por lo que durante el año 2023 habrá que actualizar los de aquellos edificios que continúen en nuestro Balance.

Por otro lado, en aquellos edificios de los que la sociedad es titular del 100% y, por tanto, son gestionados por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A., se realizan reglamentariamente las inspecciones periódicas de eficiencia energética, así como los controles independientes de los mismos a través de empresa habilitada al efecto.

#### 9º.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a las ventas desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

En cuanto a las tendencias significativas de los distintos segmentos del mercado de alquiler en los que se desarrolla la actividad de la sociedad, como son las viviendas, las oficinas, los locales comerciales, las plazas de aparcamiento, etc., tanto en Madrid, como en Zaragoza, o Berlín, nuestras principales plazas, hay que señalar que observamos un distinto comportamiento de la demanda y, consecuentemente, de los stocks y de los precios, según de que activo se trate.

En este sentido, podemos confirmar la tendencia apuntada en el Informe del ejercicio 2016, de un mercado de alquiler de viviendas con mejor comportamiento, que los demás segmentos, tendencia que se ha consolidado en el ejercicio 2017, pudiendo hablar de un mercado firme, con fuerte demanda y con unos precios que siguen fortaleciéndose. Esta tendencia, con las lógicas diferencias geográficas, se ha consolidado en términos generales en todos aquellos mercados donde opera la sociedad.

En cuanto a los demás segmentos en los que trabajamos, nos vemos en la necesidad de ratificar nuestra opinión del año pasado y constatar que no se han portado con la misma fortaleza y, aunque no notamos debilidad en la demanda, sí constatamos que están lejos de adquirir la madurez necesaria. Esta afirmación vale, tanto para las oficinas, como para los locales comerciales.

La actividad de la compañía durante el transcurso 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 y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado.

Es conveniente resaltar que, en la actualidad, ENTRECAMPOS cuenta con un 83,69% (87,55% en 2016) de su patrimonio alquilado a terceros, con un 1,17% ocupado por la propia ENTRECAMPOS (oficinas). En relación con el patrimonio libre, tan sólo 7,66% lleva más de un año en esta situación. Consideramos estos porcentajes más que razonables, habida cuenta del mercado de oficinas en San Sebastián de los Reyes y que afecta a nuestro edificio de la C/. Teide N.º 4, con todavía una importante superficie pendiente de alquiler, a pesar de los distintos contratos firmados durante el año 2017 por una superficie total de 821,75 metros cuadrados.

#### 10º.- Cambios estructurales:

Como ya hemos dicho en dos de los últimos párrafos del punto 2º) de este informe, el principal cambio estructural operado en la compañía desde 2013, han sido las reducciones de capital escrituradas el día 27 de junio de 2014, dejando el capital social fijado en 49.092.735,96 Euros. No se ha producido ningún cambio estructural durante los ejercicios 2016 y 2017 ni está prevista para este año ninguna operación del mismo carácter a la mencionada.

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, sigue siendo 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
----------------------------------	-------	---------------

#### 11º.- 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.

A 31 de diciembre de 2017, el montante de deuda con entidades de crédito ascendía a 25.839.273,85 Euros, de los cuales 23.845.636,67 Euros están a tipo variable, y 1.993.637,18 Euros a tipo fijo, esta última cantidad exclusivamente en Alemania.

#### 12º.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios celebrada el 22 de junio de 2015, 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. En la Junta Universal de Socios celebrada el 21 de junio de 2017 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 47.030 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,086 % del capital social total.

#### 13º.- 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 obviedad 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 de este Informe, la deuda con entidades de crédito a tipo variable, al 31 de diciembre de 2017, asciende a 23.845.636,67 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 92,66% de los metros cuadrado de ENTRECAMPOS como un 91,70% de los ingresos generados en 2017 se sitúan o se han generado en España y principalmente en Madrid (64,25% de los m<sup>2</sup> y 72,29% de los ingresos 2017) y Zaragoza (15,73% de los m<sup>2</sup> y 10,42% de los ingresos 2017).

- *Concentración de clientes*

La Compañía cuenta con una cierta concentración en sus nueve principales clientes, dado que representaron en 2017 un 53,15% de los ingresos generados y un 40,10% de sus 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, 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. La sociedad ha contratado durante el pasado año con una Consultoría Técnica de Prevención de Riesgos Laborales la Evaluación de los Riesgos Laborales y la Coordinación de Actividades empresariales para los dos edificios de oficinas gestionados por nosotros en San Sebastián de los Reyes.

- *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 con fecha 26 de junio de 2013:

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%
	Entrecampos Cuatro Portugal		Gerente	0,00%
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.	Administrador Único	61,83%	
	Pinares de San Juan, S.L.	Promoción Inmobiliaria	Vocal Consejo Administración	0,00%
Clara Mª Segura	Entrecampos Cuatro Portugal	Arr. Inmuebles	Gerente	0,00%
	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%
	Entrecampos Cuatro Portugal		Gerente	0,00%
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 una nueva fase recesiva como la recientemente sufrida dentro 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*

Dado que se está consolidando la salida de España de la anterior situación de estancamiento, puede afirmarse de nuevo que en circunstancias normales y en periodos de auge, 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.

En particular, las valoraciones llevadas a cabo por Valmesa por encargo de la Sociedad con motivo de su transformación y posterior admisión a negociación en el MAB pusieron de manifiesto determinadas diferencias negativas del valor de determinados inmuebles. Para reflejar la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad, los estados financieros de cierre del ejercicio 2015 reflejaban los deterioros acumulados durante los ejercicios 2013 y 2014. Esta circunstancia tuvo un impacto negativo en los resultados de la Compañía de esos ejercicios y, consecuentemente, en la capacidad de la Sociedad de repartir dividendos a sus accionistas.

En el ejercicio 2016 las valoraciones realizadas por la empresa de tasación recogieron el impacto de un incremento generalizado de

valores, pese a lo cual, se contabilizó en un elemento un deterioro limitado a 217,81 Euros, que no afecta a la posibilidad de repartir dividendos en el presente año.

Del mismo modo, las valoraciones realizadas a finales del ejercicio 2017, por la empresa de tasación han recogido el impacto de un incremento generalizado de valores, ya que no se ha contabilizado deterioro.

- *Relativa liquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios 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 Entrecampos a cotizar en el MAB, a contar desde el 01 de enero de 2013.

- ✓ Riesgos fiscales

Debido a las operaciones de reestructuración de sociedades de la familia Segura Rodríguez realizadas en los ejercicios 2004 y 2005, todas ellas acogidas al régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, la Sociedad mantiene un litigio con la Administración Tributaria por el Acta de Disconformidad levantada con fecha 11 de Noviembre de 2010 como consecuencia de la inspección de dichas operaciones de reestructuración, que 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 ante la Administración Tributaria, 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 última resolución. 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, y las últimas operaciones de compraventa de acciones que se han realizado en los primeros meses de 2018, los accionistas mayoritarios son titulares, de forma conjunta, de al menos el 95,746% 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 de la economía y de los mercados en cada momento, 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.

#### 14º.- Grupo de sociedades:

A 31 de diciembre de 2016 Entrecampos no tenía participación alguna en ningún tipo de sociedades. Como ya hemos dicho, el día 12 de diciembre de 2017 Entrecampos constituyó una sociedad en Portugal denominada "Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA." íntegramente participada, para la adquisición de inmuebles y su explotación en régimen de arrendamiento. Dicha sociedad tiene por objeto principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus normas fundacionales está la obligación de repartir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos. Es decir, que Entrecampos ha optado por desarrollar su objeto social en Portugal a través de una sociedad natural de ese país, en vez de realizar, como en Alemania, inversiones directas. El día 21 de diciembre de 2017 la nueva sociedad adquirió un inmueble en Lisboa, por un valor de 1.950.000,00 Euros que a fecha de este Informe ya se encuentra totalmente alquilado. Durante el presente año 2018 esperamos formalizar una segunda operación de compra en Lisboa.

#### 15º.- SOCIMI:

La sociedad se acogió con efectos del 1 de enero de 2013 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 ha contado también con las siguientes entidades que han prestado servicios de asesoramiento en relación con el proceso que ha desembocado 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.P. como auditor de las cuentas anuales del Emisor.

Las principales razones que han motivado a ENTRECAMPOS a solicitar la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIS fueron:

- (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.

#### 16º.- Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores y Procedimientos de comunicación:

Durante el año 2016 se publicaron en el Boletín diario del MAB varias circulares, especialmente las 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª y la 20ª, que añadieron una serie de condicionantes para la permanencia en dicho mercado y nuevas exigencias de información para las SOCIMIS. Paralelamente, y por indicación de la CNMV, todas las sociedades del MAB han tenido la obligación de redactar un Reglamento Interno de Conducta, en los términos establecidos por el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y un Manual de Procedimientos de Comunicación.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 4 de mayo de 2016 aprobó el nuevo Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, que ha sustituido al anterior. Tal como se estipula en el artículo 8 de dicho Reglamento se ha creado, en dependencia del Comité de Auditoría, un órgano denominado Unidad Corporativa de Cumplimiento (UCC) que está dirigido e integrado por el Secretario del Consejo de Administración y cuyas funciones básicas son las de hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del Reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, actual o futura.

En dicho reglamento se han seguido los "Criterios para la gestión de noticias y rumores difundidos sobre valores cotizados" y la "Guía de actuación para la transmisión de

información privilegiada a terceros”, documentos ambos redactados por la CNMV, además del Real Decreto 1333/2005, por el que se desarrolla la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado y la circular 4/2009 de la CNMV, sobre comunicación de información relevante.

La aprobación del Reglamento y el texto íntegro del mismo fueron publicados en el MAB como Hecho Relevante el pasado 4 de julio de 2016.

Por su parte, en la reunión del Consejo de Administración de fecha 16 de noviembre de 2016, se aprobó el Manual de Procedimientos de comunicación de la sociedad para los siguientes flujos de información:

Comunicación de información financiera.

Interlocución con medios de comunicación.

Comunicación interna en el seno de la organización.

Y dispuso su implantación, así como su desarrollo, con carácter obligatorio, para todos los departamentos y personal de la sociedad.

La estructura organizativa de que dispone la sociedad para cumplir las obligaciones informativas, incluyendo la existencia de un sistema de control interno de la información financiera adecuado para el cumplimiento de las obligaciones de información depende directamente de la UCC, dependiente del Comité de Auditoría, uno de los Órganos del consejo de Administración. Todos los departamentos, contable, financiero, laboral, impositivo y gestión de arrendamientos entregan periódicamente sus informes a dicho órgano. El sistema informático está a cargo de un servicio externo.

#### 17º.- Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno:

El Consejo de Administración, en su sesión de 27 de marzo de 2017 aprobó el “Informe sobre la estructura organizativa y los sistemas de control interno” adecuados con los que cuenta para poder cumplir con las obligaciones de información establecidos por el MAB y que incluye el análisis de los riesgos potenciales.

El citado Informe incluye un análisis del entorno de control de la sociedad, de la evaluación de riesgos y actividades de control, así como de las actividades de monitorización, información y comunicación con los que cuenta la sociedad.

Dicho informe fue objeto de la publicación de un Hecho Relevante por la sociedad el 24 de abril de 2017, que incluía el texto íntegro del mismo.

#### 18º.- Código Ético y de Conducta:

Igualmente, el Consejo de Administración, en su sesión de 13 de julio de 2017, aprobó, tras el estudio e informe del análisis de riesgos realizado por Auren Abogados y Asesores Fiscales, S.L.P., el “Código Ético y de Conducta” de la Sociedad, para formar parte del sistema de Prevención y Detección de Delitos en la empresa, y que dio lugar al consiguiente Plan de Mejoras integrado en el MANUAL DE CUMPLIMIENTO.

Dicho Manual contiene en primer lugar, el ya indicado “Código Ético y de Conducta”, además de otros documentos, como el que establece el “Funcionamiento del Responsable de Cumplimiento” y el “Funcionamiento del Canal de Comunicación” y el “Protocolo de

Actuación". Al "Responsable de Cumplimiento", le corresponde la supervisión de la aplicación y cumplimiento del Código, de acuerdo con el "Reglamento del Responsable de Cumplimiento". De igual manera, el Consejo acordó en la misma sesión crear un Canal de Comunicación confidencial para facilitar la comunicación del personal de Entrecampos de posibles conductas que puedan implicar una contravención del Código, a cargo del Responsable de Cumplimiento.

#### 19º.- Hechos posteriores al cierre:

Durante los tres primeros meses de 2018 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

El día 7 de febrero de 2018 adquirió un nuevo loft, en P.º de Europa, 5 donde ya tenemos otras 6 unidades y que se ha arrendado con fecha 1 de marzo de 2018. El importe de la operación ha ascendido a 158.000,00 euros, que coincide con la valoración de estos inmuebles a 31 diciembre de 2017.

Como se ha indicado más arriba, el 28 de febrero de 2018 se ha materializado la venta del inmueble de la calle Erich Weinert, nº6, de Berlín, cobrando el importe del precio (6.500.000.- €) en su totalidad en dicha fecha.

También durante los primeros meses de este año se han formalizado distintos contratos de arrendamiento de las oficinas de la calle Orense, 70, de Madrid, que se encontraban desocupados desde el 31 de julio de 2017.

Con fecha 14 de marzo de 2018 se ha recibido notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución dictada por el Tribunal Económico Administrativo Central como consecuencia del informe de disconformidad emitido por parte de la Hacienda del Estado comentado en el apartado de Riesgos Fiscales del presente Informe de Gestión. Ante el citado acto administrativo de liquidación tributaria, la Sociedad tiene previsto interponer recurso de reposición ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes.

#### 20º.- Período medio de pago a proveedores:

La información sobre el período medio de pago a proveedores viene especificada en la nota 9.2 de la memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

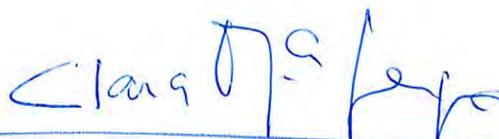
Madrid, 23 de marzo de 2018

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 23 de marzo de 2018 formula el Informe de Gestión de 31 de diciembre de 2017 que comprenden 21 páginas numeradas de la 1 a la 21.



D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



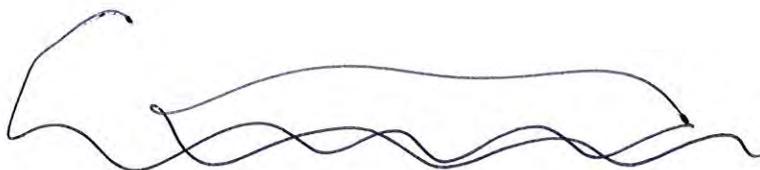
D<sup>a</sup>. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D<sup>a</sup>. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

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

**Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de  
diciembre de 2017 e Informe de Gestión  
consolidado del ejercicio 2017**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

### Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta, la sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. Como consecuencia y resultado de una comprobación tributaria llevada a cabo por parte de la Inspección de Hacienda del Estado, relativa al concepto tributario Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005, la Agencia tributaria dictó el 1 de febrero de 2011 acuerdo de liquidación por el que se exigía a Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. el pago de una cuota de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. Contra dicha liquidación se interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, que fue estimada en parte por resolución de fecha 28 de julio de 2014, y que además anuló la liquidación impugnada, ordenando fuera sustituida por otra, teniendo en cuenta los fundamentos de derecho contenidos en la propia resolución. No conformes con dicha resolución, con fecha 10 de octubre de 2014 se interpuso contra la misma recurso de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, que estimó en parte la reclamación interpuesta, y confirmó la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente, ya acordados por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Tras esta retroacción del expediente, y en ejecución del referido fallo, la Dependencia Regional de Inspección ha dictado un nuevo acuerdo de liquidación fechado el 23 de febrero de 2018, en el que se exige el pago de una cuota de 44.685 miles de euros más 19.167 miles de euros de intereses de demora, contra el que se ha interpuesto durante el mes de abril de 2018, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central de Madrid.

En el balance consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe

### ***Inversiones inmobiliarias (véase Nota 3, 4 y 7 de la memoria adjunta)***

El Grupo es propietario de diversos inmuebles con diferentes usos (viviendas, hoteles, comercios, oficinas) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía, inmuebles que suponen un 93,75% del total de los activos del Grupo al cierre del ejercicio. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos obtenido una relación de los inmuebles propiedad del Grupo, verificando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación, en función del destino previsto para dicho inmueble. Para ello, hemos examinado la documentación soporte de las adquisiciones tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias.

*Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Notas 1 y 14 de la memoria adjunta)*

La Sociedad dominante ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. ha optado por aplicar desde el año 2012 el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en:

- Hemos realizado una revisión, junto con nuestros especialistas fiscales, de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.
- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria del Grupo son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

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

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347

Juan José Jaramillo  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 15631

Madrid, 18 de abril de 2018



AUREN AUDITORES SP,  
S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/05409  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes  
al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017**

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31/12/2017

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>96.835.250,87</b>
I. Inmovilizado intangible	5	1.164,66
3. Otro inmovilizado intangible		1.164,66
II. Inmovilizado material	6	1.320.220,97
1. Terrenos y construcciones		1.187.260,28
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		132.960,69
III. Inversiones inmobiliarias	7	94.789.086,35
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	724.778,89
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.272.406,28</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	16	2.045.967,68
II. Existencias		2.960,35
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		532.065,97
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	351.946,62
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		351.946,62
3. Activos por impuesto corriente	10	138.880,94
4. Otros deudores	9.1, 10	41.238,41
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.1	12.376,16
VI. Periodificaciones a corto plazo		332,24
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	1.678.703,88
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>101.107.657,15</b>

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31/12/2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2017
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>60.829.006,95</b>
A-1) Fondos propios		60.829.006,95
<b>I. Capital</b>	9.4	<b>49.092.735,96</b>
1. Capital escriturado		49.092.735,96
<b>III. Reservas</b>	9.4	<b>9.725.357,42</b>
<b>IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)</b>	9.4	<b>(91.429,87)</b>
<b>VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>2.102.343,44</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.301.143,98</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	9.2	<b>23.447.351,64</b>
2. Deudas con entidades de crédito		3.655.171,36
3. Acreedores por arrendamiento financiero		18.854.899,36
4. Otros pasivos financieros		937.280,92
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	10	<b>12.853.792,34</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.977.506,22</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>		<b>4.800,00</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	9.2	<b>3.577.417,29</b>
2. Deudas con entidades de crédito		2.153.837,13
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1.175.366,00
4. Otros pasivos financieros		248.214,16
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>395.288,93</b>
1. Proveedores	9.2	17.941,35
b) Proveedores a corto plazo		17.941,35
3. Pasivos por impuesto corriente	10	60.672,28
4. Otros acreedores	9.2, 10	316.675,30
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>101.107.657,15</b>

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31/12/2017

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber
		31/12/2017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	6.434.582,72
b) Prestaciones de servicios		6.434.582,72
5. Otros ingresos de explotación		32.237,42
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		32.237,42
6. Gastos de personal		(475.587,79)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(422.855,53)
b) Cargas sociales	11	(52.732,26)
7. Otros gastos de explotación		(2.094.046,85)
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(10.067,26)
b) Otros gastos de gestión corriente		(2.083.979,59)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	(2.139.980,94)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6, 7	674.606,12
a) Deterioro y pérdidas		674.606,12
14. Otros resultados	11	1.191,03
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)</b>		<b>2.433.001,71</b>
15. Ingresos financieros		94.967,96
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		40.563,13
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		54.404,83
16. Gastos financieros		(328.242,18)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19+20)</b>		<b>(233.274,22)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 +21+22+23)</b>		<b>2.199.727,49</b>
24. Impuestos sobre beneficios	10	(117.585,94)
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OP. CONTINUADAS (A.3 + 24)</b>		<b>2.082.141,55</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		
25. Resultado del ejerc. Proced. de operac. Interrump.neto de impuestos	16	20.201,89
<b>A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)</b>		<b>2.102.343,44</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		2.102.343,44
Resultado atribuido a socios externos		0,00

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2017

	NOTAS A LA MEMORIA	31/12/2017
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3	2.102.343,44
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		2.102.343,44
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		2.102.343,44
Total ingresos y gastos atribuidos a socios externos		0,00

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2017

	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
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 consolidados reconocidos.	0,00	0,00	0,00	2.102.343,44	2.102.343,44
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	14.039,79	(1.249.473,24)	(1.235.433,45)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(1.249.473,24)	(1.249.473,24)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	14.039,79	0,00	14.039,79
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	779.950,60	0,00	(782.702,14)	(2.751,54)
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2017	49.092.735,96	9.725.357,42	(91.429,87)	2.102.343,44	60.829.006,95

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/17

	Notas de la Memoria	31/12/2017
<b>A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.219.929,38
<b>2. Ajustes al resultado.</b>		<b>1.808.817,00</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.139.980,94
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	(663.438,86)
c) Variación de provisiones (+/-)		(1.100,00)
g) Ingresos financieros (-)		(94.967,96)
h) Gastos financieros (+)		328.242,18
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		100.100,70
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(95.787,10)</b>
a) Existencias (+/-)		(2.960,35)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(119.896,36)
c) Otros activos corrientes (+/-)		169.886,46
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		49.603,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(212.790,04)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		20.369,73
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(274.623,60)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(328.242,18)
c) Cobros de intereses (+)		94.967,96
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(41.349,38)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)</b>		<b>3.658.335,68</b>
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(2.431.061,48)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00
c) Inmovilizado material.	6	(28.300,70)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(2.402.760,78)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>750.000,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	9.1, 18	750.000,00
e) Otros activos financieros.		0,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(1.681.061,48)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>11.288,25</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9.3	(6.732,00)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9.3	18.020,25
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(627.229,89)</b>
a) Emisión.		1.800.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.2	1.800.000,00
b) Devolución y amortización de		(2.427.229,89)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(2.427.229,89)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		<b>(1.249.473,24)</b>
a) Dividendos (-)	14	(1.249.473,24)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10-11)</b>		<b>(1.865.414,88)</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.</b>		<b>0,00</b>
<b>E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)</b>		<b>111.859,32</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.566.844,99
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.678.703,88

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio

## **ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

*(Expresado en Euros)*

### **NOTA 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

#### **Información general**

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 dicho año. Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, N.º 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 pueden consultarse en la página web de la sociedad: [www.entrecampos.com](http://www.entrecampos.com)

## Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios

Con el objeto de poder acogerse al régimen jurídico y fiscal previsto en la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante los ejercicios 2010 y 2011, la Sociedad participó en sucesivas combinaciones de negocios, que se realizaron como pasos necesarios dados para conseguir materializar el proyecto de reorganización empresarial acordado por los socios finales de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Las características más significativas de las citadas combinaciones de negocio figuran detalladas en las memorias de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 y 2012.

Todas las operaciones de reorganización se acogieron al Régimen Fiscal vigente en el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades por lo que las rentas generadas no se integraron en la base imponible.

Tras la última combinación de negocios realizada en 2011, las participaciones de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. quedaron repartidas a partes iguales (un 25% cada uno) entre Carlos Segura, Clara María Segura, Julián Ignacio Segura y María Lourdes Segura.

## Sociedades dependientes

Entrecampos Cuatro Socimi, S.A, es sociedad dominante de un Grupo formado por la sociedad dependiente, Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituida el 12 de diciembre de 2017 en Portugal, con un capital de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es la inmobiliaria. Esta nueva sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos

Por tanto, la Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo ENTRECAMPOS CUATRO, y este es el primer ejercicio que presenta cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo.

Todas las sociedades cierran el ejercicio el ejercicio económico el 31 de diciembre.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **1. Imagen fiel y marco de información financiera aplicable**

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, que han sido formuladas el 23 de marzo de 2018, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

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 las cuentas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas se han realizado determinadas estimaciones por parte de los administradores de la sociedad dominante, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. En concreto las estimaciones más relevantes se refieren a:

- La valoración de los activos con objeto de determinar su deterioro.
- 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 en el momento de formular las cuentas anuales consolidadas, es posible que hechos posteriores obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se haría de forma prospectiva en las cuentas anuales consolidadas futuras.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas, podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera del Grupo.

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

### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, los administradores de la sociedad dominante estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### 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. El grupo 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

El Grupo evalúa la posibilidad de recuperar los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha posibilidad depende en última instancia de la capacidad para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

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 del Grupo 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 las Sociedades del Grupo por lo que las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### **4. Comparación de la información**

Tal y como se detalla en la nota 1, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es el primero en el que la sociedad dominante se encuentra obligada a formular cuentas anuales consolidadas. Dado que la fecha de adquisición de la sociedad dependiente ha sido 12 de diciembre de 2017, dicha fecha se ha considerado como la fecha de primera consolidación. Los Administradores de la sociedad dominante no han incluido, por tanto, saldos comparativos en el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada.

### **5. Agrupación de partidas**

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

### **6. Elementos recogidos en varias partidas**

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

<b>Contratos de arrendamiento financiero</b>	<b>31/12/2017</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	18.854.899,36
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.175.366,00
<b>Total</b>	<b>20.030.265,36</b>

<b>Contratos de préstamo</b>	<b>31/12/2017</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	3.655.171,36
Deudas corto plazo con entidades de crédito	2.151.072,51
<b>Total</b>	<b>5.806.243,87</b>

### **NOTA 3. PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

Durante el ejercicio 2016, la sociedad dominante obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 2.032.175,38 de Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluía partidas distintas de las corrientes, similares a las del presente ejercicio:

- - 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.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dominante ha obtenido un resultado contable, después de impuestos de 2.110.310,68 de Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, consecuencia de los siguientes ajustes:

- 0 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +151.593,14 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -136.028,83 Euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +102.021,63 Euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, asciende a 2.207.694,73 Euros (2.199.942,78 euros en 2016) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía por un total de 674.606,12 Euros (911.793,09 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 137.628,42 Euros (273.691,86 euros en 2016) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

La Sociedad dominante planteó, con fecha 24-04-2015, una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos con objeto de confirmar el criterio seguido al excluir de la base de reparto de los dividendos, distribución a la que está obligada al haber optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las partidas relacionadas en los párrafos anteriores con respecto al resultado del ejercicio 2014. Con fecha 15 de noviembre de 2016 la Dirección general de Tributos ha emitido Contestación a la Consulta, ratificando íntegramente los criterios seguidos por la sociedad en la cuestión planteada. Dicha consulta es plenamente aplicable al resultado del ejercicio 2017.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del presente ejercicio asciende a 1.690.918,93 (1.380.854,99 euros de España y 310.063,94 euros de Alemania) y a 1.561.841,55 Euros en el ejercicio anterior (1.360.690,56 euros de España y 201.150,99 euros de Alemania). El 80% de dicho importe se propondrá repartir como dividendos en la próxima Junta General de Accionistas.

<b>Base de reparto</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.110.310,68	2.032.175,38
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
<b>Total</b>	<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

Aplicación	31/12/2017	31/12/2016
A Reserva Legal	211.031,07	203.217,54
A Reservas Voluntarias	208.360,68	267.116,29
A Reservas Voluntarias en régimen SOCIMI	338.183,79	312.368,31
A Resultados negativos ejercicios anteriores		0,00
A Resultado negativo del ejercicio		0,00
A Dividendos (80%)	1.352.735,14	1.249.473,24
<b>Total</b>	<b>2.110.310,68</b>	<b>2.032.175,38</b>

Los resultados de los ejercicios 2017 y 2016 de la sociedad dominante incluyen los beneficios correspondientes a las explotaciones en arrendamiento de los Edificios de Berlín, donde la Sociedad opera a través de dos establecimientos permanentes: Erich Weinert Strasse 6 y Blücher Strasse, 37-A, por un total de 120.302,59 euros (beneficio) y 189.761,35 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2017 y de 110.008,04 euros (beneficio) y 91.142,95 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2016.

#### 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 dominante 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 capital social 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. Al cierre del presente ejercicio y el anterior, la Sociedad dominante cumple con este requisito.

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable han sido las siguientes:

##### **Sociedades dependientes**

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

La sociedad dependiente se ha consolidado mediante la aplicación del método de integración global. El detalle y la información sobre la sociedad dependiente incluida en la consolidación del Grupo se incluye en la nota 1.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de la sociedad dependiente se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas.

Los saldos mantenidos con la sociedad dependiente han sido eliminados en el proceso de consolidación. Las cuentas anuales de la sociedad dependiente utilizadas en el proceso de consolidación están referidas a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad.

### **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 para explotarlos en régimen de alquiler.

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**

El Grupo 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**

### Quando las Sociedades del Grupo son arrendatarios

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

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

En los arrendamientos financieros, en los que el Grupo 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 el Grupo aplica a los activos de su misma naturaleza. En el caso de que al inicio del contrato no exista una certeza razonable de que el Grupo 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 el Grupo 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 las sociedades de Grupo son arrendadores

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 el Grupo 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.

## **Activos financieros y Pasivos financieros**

### 1. Activos financieros

#### Préstamos y partidas a cobrar

Son activos financieros los 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 Consolidada. 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 consolidado, 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 la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, en el caso de inversiones en instrumentos 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, el Grupo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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. Pasivos financieros

El Grupo 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 tipo 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.

### **Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad**

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios del balance de situación. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Impuesto sobre Sociedades**

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.

Como se ha hecho referencia en el punto 1 de esta memoria, la sociedad dominante optó a partir del 01 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.

### **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, el Grupo 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 el Grupo 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 partes vinculadas se contabilizan 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.

### **Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas**

1. Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta:

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

2. Actividades interrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

### **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 equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior 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 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 este ejercicio y en el anterior, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	saldo al 1/1/17	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2017
Aplicaciones Informáticas	39.560,00	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>39.560,00</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 1/1/17	Dotación del ejercicio ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2017
Aplicaciones Informáticas	-35.638,82	-2.756,52	0,00	-38.395,34
<b>Total Amortización</b>	<b>-35.638,82</b>	<b>-2.756,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-38.395,34</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2017
Aplicaciones Informáticas	1.164,66
<b>Total Valor Neto</b>	<b>1.164,66</b>

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

Al cierre del ejercicio 2017 están totalmente amortizados elementos por un total de 34.229,- euros, siendo 30.000,- euros el importe de elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2016.

## NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado durante el ejercicio y el ejercicio anterior, es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 01/01/2016	Total Altas		Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
		Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	99.540,72	0,00	0,00	0,00	99.540,72
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	0,00	4.116,32

Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	0,00	66.221,03
Mobiliario	235.978,27	13.852,70	13.852,70	-17.144,91	232.686,06
Equip. Proc. Información	58.897,80	14.448,00	14.448,00	0,00	73.345,80
<b>Total Coste</b>	<b>2.112.056,61</b>	<b>28.300,70</b>	<b>28.300,70</b>	<b>-17.144,91</b>	<b>2.123.212,40</b>

Deterioro:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Total Altas		Reversión	saldo al 31/12/2017
		Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	-139.396,78	0,00	0,00	68.233,56	-71.163,22
<b>Total Coste</b>	<b>-139.396,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.233,56</b>	<b>-71.163,22</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Dotación del ejercicio	Dotación como Operaciones interrumpidas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Construcciones	-352.502,52	-36.376,45	0,00	0,00	-388.878,97
Instalaciones Técnicas	-46.957,98	-11.932,89	0,00	0,00	-58.890,87
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	0,00	-4.116,32
Otras instalaciones	-56.638,42	-3.554,75	0,00	0,00	-60.193,17
Mobiliario	-153.668,55	-14.094,32	-1.714,49	8.575,06	-160.902,30
Equip. Proc. Información	-55.934,67	-2.911,91	0,00	0,00	-58.846,58
<b>Total Amortización</b>	<b>-669.818,46</b>	<b>-68.870,32</b>	<b>-1.714,49</b>	<b>8.575,06</b>	<b>-731.828,21</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2017
Terrenos y Construcciones	1.187.260,28
Instalaciones Técnicas	40.649,85
Maquinaria	0,00
Otras instalaciones	6.027,86
Mobiliario	71.783,76
Equip. Proc. Información	14.499,22
<b>Total Valor Neto</b>	<b>1.320.220,97</b>

La amortización del inmovilizado material, 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.

En el ejercicio 2017 se han reconocido correcciones valorativas por mayor valor de tasación por un total de 68.233,56 euros respectivamente, en el siguiente elemento:

<b>INMUEBLE</b>	<b>VNC</b>	<b>al</b>	<b>Valor</b>	<b>Reversión</b>
	<b>31-12-2017</b>		<b>Tasación</b>	<b>del Deterioro</b>

Rosario Pino, 18	1.119.026,72	1.187.260,28	-68.233,56
------------------	--------------	--------------	------------

En cumplimiento de la normativa contable, el Grupo, al final de ejercicio, procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.

La corrección valorativa se ha efectuado sobre el inmueble propiedad de la sociedad dominante, reflejado en el epígrafe de Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. El método de valoración utilizado es de comparación de mercado.

Tal y como se explica en la Nota 7 siguiente de la presente memoria, el Grupo ha traspasado la totalidad de los elementos vendidos en 2018 del Edificio Erich Weinert de Alemania a Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta.

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

Elemento	Coefficiente amortización
Construcciones	2 – 4 %
Instalaciones Técnicas	10 – 12 %
Otras Instalaciones	5 – 12 %
Mobiliario	10 %
Equipos Proceso de información	25 %

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual es como sigue:

Elemento	31/12/2017
Maquinaria	4.116,32
Otras Instalaciones	32.285,60
Mobiliario	68.839,69
Equipos Proceso de información	55.534,00
<b>Total</b>	<b>160.775,61</b>

#### **NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden 2 solares (en ambos el 50%) e inmuebles, así como los terrenos sobre los que se ubican estos últimos, propiedad de la sociedad, que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle del movimiento habido en este ejercicio y el anterior, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Altas			Bajas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	34.781.982,50	0,00	523.087,50	523.087,50	0,00	-586.327,00	34.718.743,00
Inversiones en construcciones	78.468.551,38	310.410,78	1.569.262,50	1.879.673,28	0,00	-2.352.974,70	77.995.249,96
<b>Total Coste</b>	<b>113.250.533,88</b>	<b>310.410,78</b>	<b>2.092.350,00</b>	<b>2.402.760,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.939.301,70</b>	<b>112.713.992,96</b>

Deterioro:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2017
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.236.108,21	0,00		0,00	606.372,55	-1.629.735,66
<b>Total Coste</b>	<b>-2.236.108,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>606.372,55</b>	<b>-1.629.735,66</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Dotación del ejercicio	Dotación como operaciones interrumpidas.	Bajas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-15.030.334,52	2.068.354,10	-98386,21	0,00	901.903,87	16.295.170,96
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-15.030.334,52</b>	<b>2.068.354,10</b>	<b>-98.386,21</b>	<b>0,00</b>	<b>901.903,87</b>	<b>16.295.170,96</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2017
Inversiones en terrenos	34.718.743,00
Inversiones en construcciones	61.700.079,00
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-1.629.735,66
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>94.789.086,35</b>

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a:

- Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador,4-B°1	4.945,75
Espalmador,4-1°5	15.441,68
Espalmador,4- 1°3	15.368,93
Espalmador,4- 1°4	15.267,93
Espalmador,4- 1°6	16.373,68
Espalmador,4 - B° 5	11.670,00
Espalmador,4 - B° 6	11.670,00
Espalmador,4 - B° 7	11.670,01

Espalmador,4 - Bº 8	11.670,01
Espiritu Santo, 32 - Apto. 110	13.034,02
Isla Graciosa, 3	28.687,42
Teide, 4	116.691,40
Blas Otero, 4-Local 1 (Trasteros)	6.946,66
Blas Otero, 4-Local 2 (Trasteros)	6.946,67
Blas Otero, 4-Local 3 (Trasteros)	6.946,67
León Felipe, 8 - 3º A	17.079,95
<b>Total mejoras 2017</b>	<b>310.410,78</b>

- El día 21 de diciembre de 2017 Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA adquirió un inmueble en la Rua Sao Bento, 384/388, de Lisboa, por un valor de 1.950.000,00.- €, para destinarlo a su arrendamiento

En febrero del ejercicio 2018 la Sociedad dominante, tras varios meses de negociaciones, ha vendido el edificio Erich Weinert, situado en Berlín (Alemania) por lo que ha reclasificado al cierre los importes registrados por dicho inmueble (Terrenos y construcciones y mobiliario) como Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y ha agrupado el resultado obtenido por la explotación de dicho inmueble en el epígrafe de "Operaciones interrumpidas" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (ver nota 16).

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 para las inversiones inmobiliarias amortizables es de entre 12,5 y 50 años.

En el ejercicio 2017 no se ha dotado correcciones valorativas por deterioro. Durante el ejercicio 2017 se han realizado reversiones de deterioro del valor de varios inmuebles por valor de 606.372,55 euros, tal y como figura en el cuadro de la Nota 10.

En cumplimiento de la normativa contable, el Grupo, al final de ejercicio, procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado en caso de que este resulte inferior al valor neto contable del inmueble. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.

Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad del Grupo reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. Los inmuebles se han valorado de manera individual, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se han tenido 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 del Grupo como valor de compra.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual asciende a 873.082,69 euros.

Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo tiene siete inmuebles afectos a garantía hipotecaria, ocho inmuebles afectos al cierre del ejercicio anterior (véase Nota 9.2).

Tal y como se detalla en la Nota 10, el 30 de junio de 2011, la sociedad matriz, 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.

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español es el siguiente:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Altas	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Inversiones en terrenos	1.680.314,78	523.087,50	-586.327,00	1.617.075,28
Inversiones en construcciones	7.228.188,29	1.711.612,50	-2.352.974,70	6.586.826,09
<b>Total Coste</b>	<b>8.908.503,07</b>	<b>2.234.700,00</b>	<b>-2.939.301,70</b>	<b>8.203.901,37</b>

Amortización:

Elemento	saldo al 01/01/2017	Dotación del ejercicio	Trasposos a ANMV	saldo al 31/12/2017
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-2.293.902,99	-296.092,34	901.903,87	-
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-2.293.902,99</b>	<b>-296.092,34</b>	<b>901.903,87</b>	<b>-</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2017
Inversiones en terrenos	1.617.075,28
Inversiones en construcciones	4.898.734,63
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>6.515.809,91</b>

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprendían dos edificios adquiridos por el Grupo en Berlín (Alemania), que a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 pertenecen en su totalidad a la sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. Al cierre del ejercicio 2017 la totalidad de los importes registrados por el edificio de Erich Weinert se han trasladado a Activos No Corrientes Mantenedidos para la venta, tal y como hemos explicado anteriormente.

Con fecha 26 de noviembre de 2017 se firmó un acuerdo de venta del inmueble de la calle Erich Weinert, N.º 6; no obstante, encontrándose la venta sujeta a un derecho de tanteo por parte de la administración municipal de la ciudad de Berlín, la operación se encontraba suspendida hasta que concluyera el plazo para el ejercicio de dicho derecho de tanteo. Durante ese plazo, el Grupo sigue administrando el inmueble como legítima propietaria, pagando los gastos del mismo y cobrando las rentas a los inquilinos. El plazo ha vencido ya en el ejercicio 2018, habiéndose cobrado el importe de la compraventa (6.500.000.- €) el día 28 de febrero de 2018, por lo que los efectos de la operación han de contabilizarse con esa misma fecha.

## **NOTA 8. ARRENDAMIENTOS**

### **8.1 Arrendamientos financieros**

En el ejercicio 2006 se formalizó con La Caixa un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa N.º 3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen. En el año 2006 se pagó una cuota inicial de 3.500.000 Euros, quedando 19.500.000 Euros a pagar en 240 cuotas mensuales hasta su finalización en el año 2026.

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra	de
2017	Calle Isla Graciosa N.º 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	12 años	5.000.000,00	

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En anteriores	ejercicios Pendientes
2017	Calle Isla Graciosa N.º 3	131	12	97	773.683,90	9.850.674,08	12.375.642,02

En el ejercicio 2015 se formalizó con Bankia un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle Teide nº4, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 30 oficinas y las 225 plazas de garaje que lo componen.

En el año 2015 se pagó una cuota inicial de 200.000 Euros, quedando 8.400.000 Euros a pagar en 240 cuotas mensuales hasta su finalización en el año 2035.

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra	de
2017	Calle Teide N.º 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	2 años	41.471,77	

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En anteriores	ejercicios Pendientes
2017	Calle Teide N.º 4	14	12	214	366.893,83	578.482,87	7.654.623,30

## 8.2 Arrendamientos operativos

Tal y como se indica en la nota 14 A), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad Dominante tiene, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (el 91,69 % en 2017).

Al 31 de diciembre de 2017 el 82,16% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad del Grupo se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 17,84% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2017.

El detalle de los inmuebles y alquileres más significativos para el ejercicio 2017 es el siguiente:

2017							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-17	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Erich Weinert	2.939.301,70	-803.517,66	-98.386,21	2.037.397,83	226.437,89	223.911,02	138,95
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-1.490.385,33	-195.090,69	4.283.725,35	500.021,67	523.360,00	1.173,43
Edificio Isla Graciosa, 3	21.618.503,28	-4.929.071,47	-678.382,21	16.011.049,60	1.539.435,90	1.619.584,93	88.901,51
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.189.372,07	-39.108,55	2.408.794,34	190.557,53	192.769,12	0,00
Edificio Teide, 4	9.375.280,97	-173.562,75	-170.557,31	9.031.160,91	734.445,01	666.420,26	130.331,36
Asura, 56	8.521.601,00	-849.935,62	-144.695,49	7.526.969,89	541.742,01	534.989,02	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-1.551.271,79	-217.242,07	11.113.506,51	648.990,06	530.894,72	0,00
Velázquez, 87	4.621.730,62	-38.152,83	-25.456,49	4.558.121,30	276.359,81	290.719,90	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.577.712,07	-888.199,32	-142.568,13	7.546.944,62	304.888,15	306.183,28	1.119,82
<b>Total</b>	<b>78.142.626,34</b>	<b>-11.913.468,84</b>	<b>-1.711.487,15</b>	<b>64.517.670,35</b>	<b>4.962.878,03</b>	<b>4.888.832,25</b>	<b>221.665,07</b>

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 establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

CLASES  CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS			TOTAL
	Instrumentos Financieros a L.P.			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de Deuda	Créditos Derivados Otros	
	Ej.'17	Ej.'17	Ej.'17	
<b>Activos Financieros Disponibles para la Venta</b>				
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27			563,27
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>				
260 - Fianzas Constituidas L.P.			724.215,62	724.215,62
<b>TOTAL</b>	<b>563,27</b>	<b>0,00</b>	<b>724.215,62</b>	<b>724.778,89</b>

CLASES CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS			
	Instrumentos Financieros a C.P.			
	Instrumentos de Patrimonio	Valores representativos de Deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
	Ej'17	Ej'17	Ej'17	Ej'17
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>				
417 - Anticipo a Acreedores			10.360,00	10.360,00
430 - Clientes			351.946,62	351.946,62
440 - Deudores			1.277,37	1.277,37
443- Otros deudores			14.228,61	14.228,61
532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas			0,00	0,00
534 - Intereses C.P. Créditos Partes Vinculadas			1.366,33	1.366,33
553 - Cta. Cte. Fusiones y Escisiones			4.177,17	4.177,17
555 - Partidas ptes de aplicación			12.376,16	12.376,16
570 - Caja			1.153,32	1.153,32
572 - Bancos			1.677.550,56	1.677.550,56
576 - Otros activos líquidos equivalentes			0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2.073.069,81</b>	<b>2.073.069,81</b>

El movimiento de las pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar de clientes es el siguiente:

	Saldo a 1/1/2017	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	Saldo a 31/12/2017
Deterioro de créditos	397.023,55	144.504,60	-135.139,45	0,00	406.388,70

Los activos financieros a largo plazo no tienen una fecha de vencimiento determinada o determinable.

## 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:

CLASES CATEGORIAS	PASIVOS FINANCIEROS			TOTAL
	Instrumentos Financieros a L.P.			
	Deudas con Entidades de Crédito	Obligaciones y otros Valores Negociables	Derivados Otros	
	Ej.'17	Ej.'17	Ej.'17	
<b>Débitos y partidas a pagar</b>				
170 - Préstamos Entid. Crédito	3.655.171,36			3.655.171,36
174 - Acreedores Arrend. Finan.	18.854.899,36			18.854.899,36
180 - Fianzas Recibidas a L.P.			937.280,92	937.280,92
<b>TOTAL</b>	<b>22.510.070,72</b>		<b>937.280,92</b>	<b>23.447.351,64</b>

CLASES  CATEGORIAS	PASIVOS FINANCIEROS			
	Instrumentos Financieros a C.P.			
	Deudas con Entidades de Crédito	Obligaciones y otros Valores Negociables	Derivados Otros	TOTAL
	Ej.'17	Ej.'17	Ej.'17	Ej.'17
<b>Débitos y partidas a pagar</b>				
400 – Proveedores			17.941,35	17.941,35
410 – Acreed. Prest. Servicios			131.609,00	131.609,00
438 – Anticipos de Clientes			17.784,04	17.784,04
465 – Remun. Pdtes. de pago			10.693,90	10.693,90
520 – Deudas Entidades Crédito	2.153.837,13			2.153.837,13
524 – Acreed. Arrend. Financ.	1.175.366,00			1.175.366,00
554 – Cta. Cte. Com. Bienes			11.945,40	11.945,40
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo			236.268,76	236.268,76
<b>TOTAL</b>	<b>3.329.203,13</b>		<b>426.242,45</b>	<b>3.755.445,58</b>

#### Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

Año 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	3.329.203,13	1.615.309,16	1.656.266,06	1.691.595,31	1.657.822,50	15.889.077,69	25.839.273,85

La partida de los Derivados/otros a largo plazo no tienen un vencimiento determinado.

Con fecha 26 de Julio de 2007 el Grupo constituyó un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 el Grupo adquirió el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable de los mismos a 31 de diciembre de 2017 es de 2.037.397,83 euros y 4.283.725,35 euros respectivamente. Dichos inmuebles estaban gravados, por sendos préstamos hipotecarios otorgados por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por 950.000 y 2.650.000 euros respectivamente, con vencimiento a 23 años y un tipo de interés aproximado del 5% en ambos ejercicios. Con fecha 03 de octubre de 2017 se ha cancelado totalmente por el Grupo el saldo pendiente de amortizar del préstamo de la calle Erich Weinert, N.º 6.

El saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2017 ascendía a 1.993.637,18 euros, correspondiente al préstamo de la Blücherstrase. Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

Además de los préstamos de los edificios de Alemania anteriormente mencionados, en el epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo se incluyen los siguientes préstamos y contratos de arrendamiento financiero:

- 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 0,270 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 329.411,49 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense N.º 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,309 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 594.969,78 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 0,240 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 0,00 euros.
- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa N.º 3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Con fecha 16 de febrero de 2011 el Grupo adquiere, tras la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres, el contrato de arrendamiento financiero que tenían estas sociedades por el 50% del valor del inmueble por lo que desde 2011, el Grupo posee el 100% del valor de este inmueble ligado al 100% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 es de 12.375.642,02 euros.
- Préstamo ICO firmado con BANKIA el 24 de junio de 2015 por un total de 1.500.000,00 euros solicitado para la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,419 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 1.137.500,00 euros.
- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con BANKIA el 5 de noviembre de 2015, por un total de 8.600.000,00 euros, por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Teide N.º 4, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 es de 7.654.623,30 euros.
- Préstamo firmado con BANKIA el 30 de noviembre de 2017 por un total de 1.800.000,00 euros solicitado para la adquisición de un inmueble en Lisboa. El vencimiento del préstamo es el 30 de noviembre de 2020 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,000 % en 2017, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2017 de 1.750.725,42 euros. Con fecha 2 de marzo de 2018 se ha cancelado totalmente por el Grupo el saldo pendiente de amortizar del préstamo.

La previsión de pago del principal para los próximos cinco años es la siguiente:

Entidad	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores
BANKIA	2.360.932,53	613.258,01	619.150,92	618.083,88	546.530,30	6.117.069,19
B.B.V.A.	78.540,02	78.781,47	79.023,67	79.266,62	79.510,31	199.847,69
LA CAIXA	801.704,91	830.740,48	860.828,27	892.005,44	924.311,79	8.066.051,17
DEUTSCHE	88.025,67	92.529,20	97.263,20	102.239,37	107.470,10	1.506.109,64
<b>TOTALES</b>	<b>3.329.203,13</b>	<b>1.615.309,16</b>	<b>1.656.266,06</b>	<b>1.691.595,31</b>	<b>1.657.822,50</b>	<b>15.889.077,69</b>

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

	2017
	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	<b>10,31</b>
Ratio de operaciones pagadas	10,06
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,00

	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.472.604,75
Total pagos pendientes	17.941,35

### 9.3 Fondos propios

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre 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 la Junta Universal de Socios de la Sociedad dominante celebrada el 27 de junio de 2014, 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. En la Junta Universal de Socios celebrada el 26 de junio de 2016 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

En el presente ejercicio se han realizado diversas operaciones de compra (3.650 acciones) y venta (9.759 acciones) propias del MAB.

Los resultados del ejercicio por la venta de parte de estas acciones propias han ascendido a 2.751,54 euros de pérdida en el ejercicio 2017 y han sido registrados como menor valor de las reservas del Grupo. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo posee una autocartera de acciones de la sociedad dominante que asciende a 47.030 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,086 % del capital social total.

#### Reservas

El detalle de las reservas de la sociedad dominante es como sigue:

Descripción	2017
Reserva Legal	5.598.228,73
Reservas Voluntarias	4.127.128,69
<b>Total</b>	<b>9.725.357,42</b>

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2017, además de los movimientos del 2014, 2015 y 2016, recogen los siguientes conceptos:

- Pérdidas por la venta de acciones propias de la dominante por importe de -2.751,54 euros.

- Reservas voluntarias por un total 267.116,29 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior de la sociedad dominante, aprobado en la Junta General del 21 de junio de 2017.
- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 312.368,31 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior de la dominante no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.

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 cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, por un importe correspondiente al 10,99% del capital social.
- 2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas.

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

#### **9.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.**

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

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

- **Riesgo de mercado**

##### **Riesgo de precio**

El Grupo está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a las inversiones mantenidas por el Grupo y clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para gestionar el riesgo de precio originado por inversiones en títulos de capital, el Grupo diversifica su cartera.

##### **Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable**

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. La política del Grupo consiste en mantener unos saldos bajos a tipos de interés fijo y a plazos cortos.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés.

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

Durante los ejercicios para los que se presenta información no se excedieron los límites de crédito, y la dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes indicadas.

- **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. El Departamento de Tesorería del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo en función de los flujos de efectivo esperados.

## 9.5 Valor razonable

En los activos y pasivos financieros cuya valoración se ha realizado por su valor razonable, este se ha determinado tomando como referencia los precios cotizados obtenidos de mercados activos.

Para el resto de instrumentos en los que no se utiliza el valor razonable, no se considera necesario informar de dicho valor bien por no existir una estimación fiable, bien porque el valor en libros constituye una aproximación aceptable al valor razonable.

## NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

A partir del ejercicio 2013 la entidad dominante optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre 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	Ejercicio 2017	
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto de Sociedades	117.585,93	0,00
Diferencias permanentes	0,00	-916.436,49
Diferencias temporarias		
- con origen en el ejercicio	670.121,40	-126.006,07
<b>Total</b>	<b>787.707,33</b>	<b>-1.042.442,56</b>
<b>Base imponible al 25% (resultado fiscal)</b>	<b>544.115,33</b>	
<b>Base imponible 0% (resultado fiscal)</b>	<b>1.303.492,88</b>	

El cálculo del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 es el siguiente:

Concepto		Ejercicio 2017
RESULTADO CONTABLE		2.102.343,44
+ Diferencias Permanentes Positivas		151.593,14
- Diferencias Permanentes Negativas		-950.443,69
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO		1.303.492,89
+ Diferencias Temporarias Positivas		670.121,40
- Diferencias Temporarias Negativas		-126.006,07
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores		
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		1.847.608,22
x Tipo de Gravamen:		
0% operaciones comunes		0
25% sobre dif. temporaria		136.028,83
CUOTA INTEGRAL		136.028,83
- Deducciones y bonificaciones		-34.007,20
CUOTA LIQUIDA		102.021,63
- Retenciones		2.627,94
- Pagos a Cuenta		38.721,41
CUOTA A PAGAR / DEVOLVER		60.672,28

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por los establecimientos permanentes constituidos en Alemania detallados en la Nota 3 de esta memoria y el gasto no deducible o ingreso correspondiente al ajuste por deterioro o reversión del deterioro efectuado en el presente ejercicio.

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

Concepto	2017	
	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	102.021,63	
Impuesto Diferido	-136.028,83	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	151.593,14	
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>117.585,94</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 saldos pendientes al cierre del ejercicio con las Administraciones Públicas se muestra a continuación:

	31/12/2017
HP Deudora por IVA	11.195,26
HP Deudora por devolución IS años ant.	138.880,94
Pasivo por impuesto corriente	-60.672,28
HP Acreedora por IVA	-119.502,88
HP acreedora por retenciones practicadas	-31.941,19
Organismos Seguridad Social Acreedores	-5.144,29

El detalle de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados en el balance adjunto al cierre del ejercicio actual, es el siguiente:

Concepto	2017	
	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias	0,00	12.853.792,34
Crédito por B.I. Negativas	0,00	0,00
<b>Total impuesto anticipado/diferido</b>	<b>0,00</b>	<b>12.853.792,34</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 01/01/2017	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Otros movimientos	Saldo a 31/12/2017
Leasing	Base	-218.036,46	-222.064,29			-440.100,75
	Cuota	-54.509,10	-55.516,07			-110.025,17
Integración de rentas	Base	-3.669.604,96			143.683,32	-3.525.921,64
	Cuota	-917.401,38			35.920,83	-881.480,55
Amortización acelerada	Base	-3.201.948,91			96.058,22	-3.105.890,69
	Cuota	-800.487,15			24.014,56	-776.472,59
Dif. Valoración inmuebles pro dentos de combinaciones de negocio	Base	-46.439.164,86			526.438,08	-45.912.726,78
	Cuota	-11.609.791,21			131.609,52	-11.478.181,69
Ajuste por Deterioro	Base	2.175.842,91			-606.372,55	1.569.470,36
	Cuota	543.960,70			-151.593,14	392.367,56
<b>Total pasivo por impuesto diferido</b>		<b>-12.838.228,14</b>	<b>-55.516,07</b>	<b>0,00</b>	<b>39.951,77</b>	<b>-12.853.792,34</b>

Para el cálculo fiscal de la reversión del deterioro del ejercicio 2017 no se han tenido en cuenta los importes de los siguientes inmuebles, por tener un valor neto histórico superior al valor de tasación:

	<u>2017</u>
TOTAL DETERIORO	-674.606,11
Alberto Aguilera, 31	
Rosario Pino, 18	-68.233,56
Pº de Europa, 5	
Mayor VNH que V. Tasación	-68.233,56
Total a disminuir en IS	-606.372,55
Total a disminuir en IS	0,00

Como consecuencia del deterioro de inmuebles registrado en el ejercicio 2017, se ha revertido la parte correspondiente al impuesto diferido, de acuerdo al siguiente detalle:

Inmueble	VNC a 31.12.17	Valor tasación al 31-12-17	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro (Total 2017)	VN Histórico a 31.12.16	Base de la Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Ctra. Vadepeñas, 15	1.360.703,43	1.404.520,11	-43.816,68	0,00	43.816,68	-43.816,68	Reversión Deterioro	-43816,68	-10.954,17
Alberto Aguilera 31	475.118,37	544.118,44	-69.000,07	0,00	69.000,07	-16.596,92	Reversión Deterioro	-16596,92	-4.149,23
Arturo Soria 187	118.964,40	124.781,06	-5.816,66	0,00	5.816,66	-5.816,66	Reversión Deterioro	-5816,66	-1.454,17
Espirito Santo, 32	2.991.979,81	3.189.086,54	-197.106,73	0,00	197.106,73	-197.106,73	Reversión Deterioro	-197106,73	-49.276,68
Francisco Gervás 12, Madrid	529.613,80	565.265,49	-35.651,69	0,00	35.651,69	-35.651,69	Reversión Deterioro	-35651,69	-8.912,92
Gandia, 6	157.471,47	168.081,00	-10.609,53	0,00	10.609,53	-10.609,53	Reversión Deterioro	-10609,53	-2.652,38
Avda. Mediterráneo, 7	1.360.567,24	1.476.904,03	-116.336,79	0,00	116.336,79	-116.336,79	Reversión Deterioro	-116336,79	-29.084,20
Avda. Mediterráneo, 9	829.125,78	896.739,56	-67.613,78	0,00	67.613,78	-67.613,78	Reversión Deterioro	-67613,78	-16.903,45
Avda. Mediterráneo, 12	769.807,74	907.876,44	-138.068,70	0,00	138.068,70	0,00		0,00	
Rosario Pino, 18	1.119.026,72	1.187.260,28	-68.233,56	0,00	68.233,56	-68.233,56	Reversión Deterioro	0,00	
Seco, 5	143.730,52	154.175,74	-10.445,22	0,00	10.445,22	-10.445,22	Reversión Deterioro	-10445,22	-2.611,30
Velayos, 2	89.170,77	98.737,02	-9.566,25	0,00	9.566,25	-9.566,25	Reversión Deterioro	-9566,25	-2.391,56
Velayos, 4	427.945,30	500.801,53	-72.856,23	0,00	72.856,23	0,00		0,00	
Algorta, 12	292.053,40	295.389,47	-3.336,07	0,00	3.336,07	-3.336,07	Reversión Deterioro	-3336,07	-834,02
Algorta, 14	112.799,31	114.213,58	-1.414,27	0,00	1.414,27	-1.414,27	Reversión Deterioro	-1414,27	-353,57
Baunatal, 22	129.881,34	134.722,95	-4.841,61	0,00	4.841,61	-4.841,61	Reversión Deterioro	-4841,61	-1.210,40
Pº Europa, 5	1.799.440,42	1.818.087,50	-18.647,08	0,00	18.647,08	-16.351,83	Reversión Deterioro	-16351,83	-4.087,96
Euskadi, 16	195.281,72	202.766,43	-7.484,71	0,00	7.484,71	-812,26	Reversión Deterioro	-812,26	-203,07
Marítima, 27	864.456,65	876.134,69	-11.678,04	0,00	11.678,04	-11.678,04	Reversión Deterioro	-11678,04	-2.919,51
Marítima, 29. Las Caletillas.	232.589,56	254.463,02	-21.873,46	0,00	21.873,46	-21.873,46	Reversión Deterioro	-21873,46	-5.468,37
Marcial Garcia, 11. El Médano.	100.084,53	112.987,06	-12.902,53	0,00	12.902,53	0,00		0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	296.492,65	306.034,18	-9.541,53	0,00		-9.541,53	Reversión Deterioro	-9541,53	-2.385,38
Blas Otero, 4	350.827,42	370.959,60	-20.132,18	0,00	20.132,18	-20.132,18	Reversión Deterioro	-20132,18	-5.033,05
León Felipe, 8									
Local 1	35.842,25	36.277,12	-434,87	0,00	434,87	-434,87	Reversión Deterioro	-434,87	-108,72
Local 5	56.884,54	59.280,72	-2.396,18	0,00	2.396,18	-2.396,18	Reversión Deterioro	-2396,18	-599,05
Vivienda 1º D+Gje 4+Trastero 9	153.840,44	218.913,41	-65.072,97	0,00	65.072,97	0,00		0,00	
Vivienda 2º D+Gje 8+Trastero 10	190.569,11	221.649,59	-31.080,48	0,00	31.080,48	0,00		0,00	
Vivienda 3º A+Gje 9+Trastero 3	216.676,29	242.034,14	-25.357,85	0,00	25.357,85	0,00		0,00	
Vivienda 3º B+Gje 10+Trastero	169.309,06	210.613,60	-41.304,54	0,00	41.304,54	0,00		0,00	
Vivienda 4º C+Gje 15+Trastero 1	174.516,08	200.180,25	-25.664,17	0,00	25.664,17	0,00		0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.773.178,58	4.023.148,16	-249.969,58	0,00	249.969,58	0,00		0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.546.944,65	7.755.369,86	-208.425,21	0,00	208.425,21	0,00		0,00	
	27.064.893,35	28.671.572,57		0,00	1.597.137,69	-674.606,12		-606372,55	-151.593,14

Los beneficios extraordinarios en los que se han materializado las reinversiones de la sociedad dominante, 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 2017 quedan 154.564,15 Euros pendientes de deducir por este concepto.

Al cierre del ejercicio 2017 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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 31 de diciembre de 2017, las sociedades del grupo tenían abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

El Grupo 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 consolidadas 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, la sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, 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 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, la sociedad dominante, 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid que dice: "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 (TEAC) con fecha 10 de octubre de 2014. El día 11 de julio de 2017, el TEAC dictó fallo en los mismos términos que el anterior del TEAR. Tal y como se informó en los Hechos Relevantes publicados en el MAB los días 19/09/2017 y 06/11/2017, esta sociedad decidió no recurrir el fallo con objeto de dar curso a lo dispuesto en la resolución, esto es, la anulación de la liquidación impugnada y la retroacción del expediente "al momento en que se dicte nuevo acuerdo de liquidación en el que la Administración Tributaria se pronuncie sobre todos los extremos alegados por el obligado tributario, evitando que se produzca en éste indefensión."

Con fecha 21 de agosto de 2017 el Tribunal Económico Administrativo Central se pronuncia estimando en parte este recurso de alzada, confirmando la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente acordados por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid y considerando por no puestos el resto de los pronunciamientos de fondo incluidos en la Resolución del mencionado Tribunal Regional. Con fecha 14 de marzo de 2018 se recibe notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución anterior dictada por el TEAC, ajustándose a los pronunciamientos de aquella. Así, se procede a la anulación de la liquidación anterior y se dicta una nueva liquidación de los IS de 2004 y 2005 en los que resulta una cuota a pagar de 44.685.080,31 euros más unos intereses de 19.166.907,63 euros. Dicha Resolución va a ser recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo antes del 14 de abril de 2018, tal y como hemos comunicado al MAB en el Hecho Relevante publicado el 23 de marzo de 2018.

Para garantizar el pago de la deuda tributaria liquidada por la Inspección, y hasta que definitivamente se resuelva la controversia derivada de las actuaciones inspectoras, ya sea en la vía económico-administrativa o, en su caso, en la vía judicial, tal y como comentamos anteriormente, la Sociedad dominante constituyó hipoteca unilateral, a favor de la Administración tributaria (Dependencia Regional de Recaudación) sobre determinados inmuebles de su propiedad, garantizando inicialmente la primera liquidación, por importe de 44.945 miles de euros de cuota más 13.902 miles de euros de intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Teniendo en cuenta que esta liquidación originaria fue anulada y que la nueva liquidación es de un importe mayor que aquella, en 5.005 miles de euros, la Sociedad dominante volverá a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del acto administrativo recurrido ofreciendo como garantía para ello la propia hipoteca unilateral ya constituida y aceptada por la Administración tributaria respecto de la primera liquidación impugnada y anulada y, en su caso, y a resultas de la resolución de la Dependencia de Recaudación, ampliará la misma en la cuantía necesaria. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se concederá de nuevo la suspensión. Y ello, sin perjuicio de que la garantía actualmente constituida, consistente en hipoteca inmobiliaria unilateral a favor de la Dependencia Regional de Recaudación, quede afecta al pago de la nueva deuda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.9 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa.

En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

- Algunos de los inmuebles de la Sociedad dominante estaban acogidos a reinversión conforme al artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades vigente hasta el 31 de diciembre de 2001 por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por Entrecampos Cuatro Socimi, S.A. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasa a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de lo dispuesto en el Art.º 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad dominante como consecuencia de dichas reinversiones.

**I) Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L. escindida con fecha 30-06-2010:**

**I.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000**

**I.1.a)** Durante el Ejercicio 2.000 la Sociedad enajenó 3 viviendas situadas en la Avda. de Baunatal de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe total de 516.870,41€, que formaban parte del Inmovilizado Material, habiéndose acogido al Régimen previsto en el aptdo. 1 Art.º 21 de la Ley del Impuesto.

Total Importe de las Rentas acogidas a dicho régimen..... 329.082,51 €

**I.1.b)** El método de integración de la renta en la Base Imponible elegido, dado que la reinversión se ha efectuado en noviembre de 1.999 y junio de 2.000 en bienes inmuebles con una parte de su valor amortizable (valor de construcción) y otra parte no amortizable (solar), será:

- En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los elementos amortizables, el método de integración será en los periodos impositivos durante los que se amorticen dichos elementos patrimoniales.
- En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los elementos no amortizables, el método de integración será en el periodo máximo que marca la ley, esto es, durante siete años. La sociedad se ha acogido a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su apartado Tres, incluyendo en la declaración del Impuesto del ejercicio 2001 la parte de las rentas pendientes de integrar correspondientes a los elementos no amortizables.

I.1.c) Dado que la reinversión efectuada, representa el 100%, procede incorporar a la Base Imponible la totalidad de renta positiva, esto es 329.082,51 € de la siguiente forma:

En cuanto a la reinversión efectuada en noviembre de 1.999:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción es de 266.305,10 €, esto es, el 51,5226% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 51,5226% del total (329.082,51 €), esto es, 169.551,88 €, que se integrará en 50 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 3.391,04 € cada año.
- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13,5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción del local de S. Máximo es de 100.156,80 €, esto es, el 19,3775% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 19,3775% del total (329.082,51 €), esto es, 63.718,11 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 2.550,73 € cada año.
- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado VIII.1.b).
- La reinversión efectuada correspondiente a las 3 plazas de garaje de S. Máximo (todo construcción) es de 28.977,37 €, esto es, el 5,6063% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 5,6063% del total (329.082,51 €), esto es, 18.449,39 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 737,98 € cada año.

## I.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

I.2.a) Durante el Ejercicio 2.001 la Sociedad enajenó 2 plazas de garaje situadas en la Avda. de Baunatal de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe total de 24.040,48 €, que formaban parte del Inmovilizado Material, habiéndose acogido al Régimen previsto en el aptdo. 1, Art.º 21 de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a ese Régimen ascienden a 17.616,63 €.

I.2.b) El método de integración de la renta en la Base Imponible, dado que la reinversión se ha realizado totalmente en elementos amortizables, será en los periodos impositivos durante los que se amorticen dichos elementos patrimoniales. En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los no amortizables (valor del terreno en las construcciones), el método de integración será en el periodo máximo que marca la ley, esto es, durante siete años.

I.2.c) La reinversión se ha realizado totalmente el 07-10-2002 en:

	(*)
Valor total	Valor suelo
Val.Construc.	
-----	-----

AÑO 2.002:

10,316% Local F, Av. Pio XII, 44 (Madrid)..... 24.040,48                      8.476,67  
15.563,81

(100%) (35,26%)                      (64,74%)

El 30-12-2003, fue enajenado dicho local y su reinversión se ha realizado de totalmente en las obras de acondicionamiento de los locales de Avda. Europa, 2 – A de Ciudad Real por un importe de 115.647,67€.

**I.2.d)** Dado que la reinversión efectuada, representa el 100%, procede incorporar a la Base Imponible la totalidad de renta positiva, esto es 17.616,63 € de la siguiente forma:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción es de 15.563,81€, esto es, el 64,74% del total (24.040,48 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 64,74% del total (17.616,63 €), esto es, 11.405,01 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.002 inclusive, es decir 456,20 € cada año.
- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 8.476,67 €, esto es, el 35,26% del total (24.040,48 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 35,26% del total (17.616,63 €), esto es, 6.211,82 €, que se integrará en 7 años a contar desde 2.005 inclusive, es decir 887,37 € cada año.

**I.3)** El resumen de las cantidades Integradas y pendientes de integrar es el siguiente:

Antecedentes ejercicio anterior para cada sociedad:							
Bien Objeto de Reversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-15		Integrar al	a 01-1-2017	
	€	años	€	años	31/12/16	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02	33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30	8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,00	8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,14	10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.467,19		445,99	8.923,46	

**E-4**

Bien Objeto de Reversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

**Procedente de E-1**

**E-4**

Bien Objeto de Reversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

**Procedente de E-2**

**E-4**

Bien Objeto de Reversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

**Procedente de E-3**

**E-4**

Bien Objeto de Reversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a	Pdte. integrar	
	Renta a Integrar		al 31-12-16		Integrar al	a 01-1-2018	
	€	años	€	años	31/12/17	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.602,97	17	211,94	6.782,08	32
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.710,21	17	159,42	1.115,88	7
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	784,07	17	46,12	322,90	7
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	427,68	15	28,51	256,62	9
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		7.913,18		445,99	8.477,47	

**RESUMEN**

E-4	445,99
Procedente de E-1	445,99
Procedente de E-2	445,99
Procedente de E-3	445,99
Total a integrar al 31-12-17	<u>1.783,96</u>

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

**II) CAMPORREDONDO-PUERTA DE HIERRO, S.L. (sociedad escindida el 30 de junio de 2005 siendo Inversiones Río Tejitas, Río Ozama, Inversiones Campo Hierro y Río Jovero cuatro de las beneficiarias):**

La información correspondiente a este capítulo, debido a su extensión, figura en las Memorias del ejercicio 2005 de Inversiones Río Tejitas,S.LU, Río Ozama, S.L.U., Inversiones Camporrendo Puerta de Hierro,S.L.U. y Río Jovero, S.L., que incorpora a su vez los datos al cierre de fecha 30 de junio de 2.005 de CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO, S.L., con CIF: B-28629129. Al haberse escindido totalmente ésta última sociedad el día 30 de junio de 2.005, todas las cifras que se indican en la misma han de reducirse a cuatro novenas partes, que es lo que corresponde a las cuatro sociedades antes citadas. A continuación, se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar por estas Sociedades, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

## Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

Epígrafe	totalidad	total renta	total	Renta a	Pdte integrar 01-01		Renta a	Pdte integrar 01-01	
	renta a integrar CPH	a integrar 1/9 soc.benefid.	años	integrar 2.018	€	años	integrar 2.017	€	años
13.1.1.e)	26.791,61	2.865,72	50	67,31	1.776,75	31	67,31	1.719,43	30
13.1.1.e)	66.983,79	7.442,64	25	297,71	2.083,94	7	297,71	1.786,23	6
13.1.2.e)	28.354,42	2.928,27	25	117,13	819,92	7	117,13	702,78	6
13.1.3.e)	163.313,00	18.145,89	25	725,84	5.080,83	7	725,84	4.354,99	6
13.1.4.e)	41.646,72	4.616,30	50	92,33	3.139,07	34	92,33	3.046,74	33
13.1.5.e)	235.414,76	26.157,20	50	523,14	17.786,89	34	523,14	17.263,76	33
13.1.5.e)	169.418,63	18.824,29	50	376,49	13.176,98	35	376,49	12.800,50	34
13.1.5.e)	621.392,11	69.043,57	50	1.380,87	48.049,63	34	1.380,87	45.568,76	33
13.1.5.e)	408.833,16	45.425,91	50	908,62	31.798,13	35	908,62	30.889,62	34
R 13.1.5.e)	7.713,83	857,09	50	17,14	651,39	38	17,14	634,25	37
E 13.1.5.e)	21.998,71	2.444,30	50	49,89	1.857,67	38	49,89	1.808,78	37
N 13.1.5.e)	35.712,19	3.968,02	49	80,98	2.753,32	34	80,98	2.672,34	33
T 13.1.5.e)	84.280,77	9.364,53	50	187,29	6.555,17	35	187,29	6.367,88	34
A 13.1.5.e)	16.856,16	1.872,91	26	72,03	792,38	11	72,03	720,35	10
13.1.5.e)	31.141,03	3.480,11	33	104,85	1.887,34	18	104,85	1.782,48	17
13.1.5.e)	6.285,36	698,37	12	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.5.e)	2.671,28	285,70	26	10,99	120,87	11	10,99	109,88	10
A 13.1.5.e)	489.971,25	54.441,25	50	1.089,83	41.375,33	38	1.089,83	40.286,51	37
13.1.5.e)	61.425,66	5.713,95	50	114,28	4.342,58	38	114,28	4.228,30	37
13.1.5.e)	3.428,37	390,93	50	7,62	289,51	38	7,62	281,89	37
13.1.5.e)	3.428,37	390,93	50	7,62	289,51	38	7,62	281,89	37
I 13.1.5.e)	3.885,49	431,72	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
N 13.1.5.e)	699,96	66,66	33	2,02	38,38	19	2,02	36,36	18
T 13.1.5.e)	2.467,00	273,00	50	5,46	196,66	36	5,46	191,10	35
E 13.1.5.e)	67.368,06	8.374,23	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
G 13.1.5.e)	229.472,26	25.496,92	50	509,64	18.357,78	36	509,64	17.847,84	35
R 13.1.5.e)	267.413,47	28.601,50	50	572,03	21.737,14	38	572,03	21.166,11	37
A 13.1.5.e)	2.999,82	333,31	50	6,67	253,32	38	6,67	246,65	37
R 13.1.5.e)	17.998,94	1.999,88	38	62,63	1.263,08	24	62,63	1.210,46	23
13.1.5.e)	92.108,88	10.234,32	50	204,69	7.778,06	38	204,69	7.573,38	37
13.1.5.e)	2.799,84	311,09	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	99.652,18	11.072,46	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
E 13.1.6.e)	1.640,02	171,11	21	8,15	57,02	7	8,15	48,67	6
N 13.1.6.e)	9.660,96	1.062,33	27	39,35	611,49	13	39,35	472,15	12
13.1.6.e)	7.671,77	841,31	47	17,90	690,71	33	17,90	672,81	32
13.1.6.e)	705,84	78,43	46	1,70	54,68	32	1,70	52,87	31
13.1.6.e)	1.475,66	163,98	50	3,28	124,61	38	3,28	121,33	37
E 13.1.6.e)	301.623,26	33.502,58	50	670,05	25.461,96	38	670,05	24.791,91	37
L 13.1.6.e)	2.823,37	313,71	50	6,27	238,42	38	6,27	232,14	37
13.1.6.e)	369.062,83	39.592,54	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	417.028,20	44.660,79	24	1.860,87	22.330,37	12	1.860,87	20.469,51	11
13.1.6.e)	519.008,41	57.687,60	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
E 13.1.6.e)	1.038.016,86	115.335,21	26	4.613,41	55.360,88	12	4.613,41	50.747,47	11
J 13.1.6.e)	3.641.700,36	404.633,37	50	8.092,67	307.621,34	38	8.092,67	299.428,69	37
E 13.1.6.e)	20.020,27	2.224,47	37	60,12	1.442,90	24	60,12	1.382,78	23
R 13.2.1.e)	105.885,99	11.765,11	26	470,60	3.294,25	7	470,60	2.823,66	6
C 13.2.2.e)	37.975,82	4.219,51	26	168,78	1.181,46	7	168,78	1.012,68	6
I 13.2.2.e)	270.335,59	30.037,29	50	600,75	20.425,34	34	600,75	19.824,59	33
C 13.2.3.e)	219.318,16	24.368,68	50	487,37	16.570,71	34	487,37	16.083,33	33
I 13.3.1.e)	3.271,04	363,45	50	7,27	247,15	34	7,27	239,88	33
O 13.3.2.e)	33.644,79	3.727,20	50	74,54	2.534,52	34	74,54	2.459,97	33
13.4.1.e)	3.835,66	426,17	50	8,52	289,80	34	8,52	281,27	33
13.4.2.e)	34.073,19	3.785,91	50	75,72	2.574,40	34	75,72	2.498,68	33
13.5.1.e)	8.647,64	949,74	29	32,75	327,50	10	32,75	294,75	9
13.5.1.e)	2.192,58	242,51	30	8,09	88,92	11	8,08	80,84	10
13.5.1.e)	148.642,83	16.504,76	26	660,19	4.621,35	7	660,19	3.961,16	6
13.5.2.e)	20.634,09	2.292,74	26	91,71	641,97	7	91,71	550,26	6
13.5.2.e)	93.702,62	10.411,40	50	208,23	6.683,30	32	208,23	6.456,07	31
13.5.2.e)	201.601,32	22.400,15	50	448,00	15.680,12	35	448,00	15.232,12	34
13.5.3.e)	269.416,36	29.935,15	50	598,70	20.954,61	35	598,70	20.356,90	34
13.5.4.e)	420.263,98	46.696,00	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.5.4.e)	840.627,98	93.392,00	26	3.735,68	44.828,16	12	3.735,68	41.092,48	11
13.6.1.e)	67.164,91	7.462,77	50	149,26	4.776,15	32	149,26	4.626,90	31
13.6.2.e)	32.828,12	3.647,57	50	72,95	2.334,46	32	72,95	2.261,51	31
13.7.2.e)	55.693,09	8.177,01	50	123,54	4.323,91	35	123,54	4.200,37	34
13.8.1.e)	13.482,01	1.498,00	50	29,96	1.048,60	35	29,96	1.018,64	34
13.9.1.e)	120.045,59	13.338,40	26	533,64	5.335,36	10	533,64	4.801,82	9
	12.600.428,46	1.398.371,93		31.533,19	805.587,82		31.533,19	774.054,63	

3.941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH  
3.941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH

35.474,84 en cada sociedad

- A partir del 01 de enero de 2002 quedó derogado el artículo 21 de la Ley 43/1995 referente al régimen de diferimiento en la tributación de las rentas obtenidas en la transmisión de elementos del inmovilizado y se estableció el régimen del artículo 42 de la misma Ley con una deducción de la cuota íntegra en el ejercicio en que se reinvierte el importe obtenido en la transmisión del elemento del inmovilizado material. Dichos elementos objeto de la reinversión han de mantenerse durante el plazo de cinco años en el patrimonio de la entidad y durante ese mismo plazo ha de hacerse constar en la memoria de la sociedad el importe de la renta acogida a la deducción y la fecha en que se ha realizado la reinversión.

Algunos de los inmuebles de la Sociedad están acogidos a reinversión conforme al indicado artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bien por operaciones realizadas por la propia Entrecampos Cuatro o bien por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por ésta, según se detalla en las Notas 1 y 12 de la memoria. A efectos de lo dispuesto en el Art.º 42.8 de la Ley de dicho Impuesto, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones y en las que no ha transcurrido todavía el plazo de 5 años reseñado en el párrafo anterior:

### III) Entrecampos Dos, S.L.U.:

III. a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	2010	29.331,37
TOTAL .....		29.331,37

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 29.331,37 €.

III. b) La Reinversión se realizó parcialmente en el mismo ejercicio por 7.756,34 €, en los siguientes elementos:

• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.372,34 €
• Mobiliario N. Guillén, 2 .....	<u>384,00 €</u>
TOTAL .....	7.756,34 €

III. c) En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art.º 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 7.756,34 (8,74% de 29.331,37€), la cantidad de 930,76 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascendían a 21.575,03 €.

III. d) Quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 21.575,03 €.

El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pudiera acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida se cumplía el 31 de mayo de 2013.

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a).

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

### IV) Entrecampos Tres, S.L.U.:

#### IV.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

IV.1.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	2010	29.331,37
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 25	2010	5.542,37
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 33	2010	5.806,78
TOTAL .....		40.680,52

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 40.680,52 €.

IV.1.b) La Reinversión se realizó parcialmente en 2009 y 2010 por 23.720,47 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense, 70 .....	5.763,73 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.505,00 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....	7.372,34 €
• Aire Acondicionado Mediterráneo, 12 .....	1.400,00 €
• Mobiliario León Felipe .....	1.679,40 €
TOTAL .....	23.720,47 €

IV.1.c) En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art.º 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 23.720,81 € (58,31% de 40.680,52 €), la cantidad de 2.846,50 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascendían a 16.959,71 €.

IV.1.d) Al 31 de diciembre de 2010 quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 16.960,05€.

#### IV.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

IV.2.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 39	2011	5.796,61
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 38	2011	4.745,76
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 35	2011	5.094,91
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 23	2011	5.084,74
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 37	2011	5.186,44
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 22	2011	5.155,93
TOTAL .....		31.064,39

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 31.064,39 €.

IV.2.b) Todas estas ventas se realizaron antes del 16 de febrero de 2011, fecha en que se escindió Entrecampos Tres, S.L.U., traspasando a la sociedad beneficiaria (ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) la obligación de reinversión para poder acogerse a este beneficio fiscal.

Al 31 de diciembre de 2011 quedaba pendiente de reinvertir hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años, la cantidad de 31.064,39€.

- IV.2.c) El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida, se cumple de acuerdo al siguiente detalle:

31-05-2013	5.610,90 €	
21-12-2013	<u>11.349,15 €</u>	16.960,05 €
11-01-2014	25.908,46 €	
17-01-2014	<u>5.155,93 €</u>	31.064,39 €
TOTAL		48.024,44 €

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a).

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V) **ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.:**

V.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

- V.1.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 26	2011	5.461,02 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 27	2011	5.461,02 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 28-29-30	2011	15.593,22 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 31-34	2011	10.983,05 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 32	2011	5.287,46 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 36	2011	5.346,44 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 24	2011	<u>4.745,76 €</u>
TOTAL .....		52.908,47 €

Habiéndose acogido al Régimen previsto en el Art.º 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 52.908,47 €.

- V.1.b) En el ejercicio 2011 no se dedujo cantidad alguna de la cuota íntegra del impuesto.
- V.1.c) Quedaba pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2011 hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años la cantidad de 52.908,47 €.  
Dicha inversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a)

V.2) Ejercicio 2.012

- V.2.a) Durante el Ejercicio 2012 se materializó la inversión pendiente, por un total de 122.507,94 €, correspondiente a:

Traspaso de Entrecampos Dos, S.L. (apartado IV.d) de esta memoria)	21.575,03 €
Traspaso de Entrecampos Tres, S.L. (apartado V.2.c) de esta memoria)	48.024,44 €
Pendiente de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. al 31 de diciembre de 2011	<u>52.908,47 €</u>
TOTAL...	

122.507,94 €

V.2.b) La reinversión se realizó totalmente en el ejercicio 2012 en los siguientes elementos:

• Infanta Mercedes, 92 – Local 9 B Bajo .....	155.000,00 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 39 1º Sótano .....	45.000,00 €
• Infanta Mercedes, 92 – Local 9 C Bajo .....	130.747,54 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 47 3º Sótano .....	5.915,13 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 48 3º Sótano .....	11.711,27 €
• Infanta Mercedes, 92 – Garaje 49 3º Sótano .....	22.888,92 €
• Isla Graciosa – Instalación Centro Negocios .....	7.535,64 €
• Ordenador Zaragoza .....	450,00 €
TOTAL .....	379.248,50 €

V.2.c) En este ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 122.507,94 €, la cantidad de 14.700,95 €.

V.2.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

#### 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
	Ej. 2017
Madrid	4.683.833,41
Guadalajara	42.532,91
Fuenterrabía	27.385,75
Zaragoza	670.793,07
Ciudad Real	137.039,64
Alcudia	147.213,73
Tenerife	191.924,02
Berlín	533.860,19
<b>Total Cifra Negocio</b>	<b>6.434.582,72</b>

b) El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante este ejercicio y el anterior, es el siguiente:

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE
	Ej. 2017
Seguridad Social	51.529,34
Otros Gastos Sociales	1.202,92
<b>TOTAL</b>	<b>52.732,26</b>

- c) El detalle de los resultados extraordinarios contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE
		Ej. 2017
678	Gastos Excepcionales	(2.505,59)
778	Ingresos Excepcionales	3.696,62

#### NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, descrita en la Nota 1 de la presente Memoria, la misma 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.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, el Órgano de Administración considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

#### NOTA 13. ARTICULO 93 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2013 al régimen jurídico y fiscal previsto en la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante los ejercicios 2011 y 2010, la Sociedad dominante realizó diversas combinaciones de negocios. Puesto que los socios consideran que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VIII del RDL 4/2004 de 5 de marzo.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Impuesto de Sociedades:

#### Escisiones Ejercicio 2010

##### 1) **CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO TRES DE FECHA 29-06-10**

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE CPH3		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 30-06-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 30-06-10 al 31-12-10
2000	Terreno Maria Tubau, 24 (50%)	1.426.791,19	0,00	3.629.800,00	0,00

Los valores que figuran en "valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

2) RIO HORTALEZA INMUEBLES Y OBRAS DE FECHA 30-06-10

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Río Hortaleza		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 30-06-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 01-07-10 al 31-12-10
1998	Loc. Supermercado - C. Real (25%)	317.557,95	60.489,14	423.025,00	2.614,62
1992	Local 9 - S. S. de los Reyes (25%)	2.031,49	617,61	45.025,00	17,79
TOTALES:		319.589,44	61.106,75	468.050,00	2.632,41

Los valores que figuran en "valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U.

Ejercicio 2010  
(del 01-07 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Local Supermercado - CIUDAD REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION RHIO	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.
Local Supermercado - CIUDAD REAL	259.330,52	60.489,14	2.614,62	334.190,00	0,00	6.738,74	-74.859,48	60.489,14	-4.124,12
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	1.764,81	617,61	17,79	16.209,00	0,00	326,84	-14.444,19	617,61	-309,05
TOTAL ESCISION RHIO	261.095,33	61.106,75	2.632,41	350.399,00	0,00	7.065,58	-89.303,67	61.106,75	-4.433,17

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U.

Ejercicio 2011  
(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Local Supermercado - CIUDAD REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION RHIO	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUMUL.	AMORT. EJERC.
Local Supermercado - CIUDAD REAL	259.330,52	63.103,76	5.186,61	334.190,00	6.738,74	6.683,80	-74.859,48	56.365,02	-1.497,19
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	1.764,81	635,40	35,36	16.209,00	326,84	324,17	-14.444,19	308,56	-288,81
TOTAL ESCISION RHIO	261.095,33	63.739,16	5.221,97	350.399,00	7.065,58	7.007,97	-89.303,67	56.673,58	-1.786,00

3) ENTRECAMPOS UNO DE FECHA 23-11-10

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Uno		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 23-11-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 23-11-10 al 31-12-10
2006	IGRACIOSA 3	5.750.000,00	-886.333,91		
2006	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	173.198,30	-26.697,66	5.043.170,06	-20.537,88
2006 y 2009	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	53.286,17	-2.994,31		
1987	A.SORIA 187	15.692,50	-11.648,59	162.790,43	-62,03
2008	LOFT 4 4 SSBY	235.141,52	-7.529,99	227.642,21	-329,32
2008	GGE.114 SSBY	17.170,00	-684,75	16.453,61	-31,64
1995	NICOLAS GUILLEN 6	1.882.295,87	-838.848,51	8.554.073,71	-4.984,68
2009	OBRA TRASTEROS N.GUILLEN,	4.798,88	-215,61		-25,64
1993	P*TALLERES. 4° A	55.408,24	-24.796,45	99.815,03	-144,67
1993	P0 TALLERES.4°C	48.235,65	-21.586,59	93.695,35	-125,95
1993	P*TALLERES. 1° 2	33.890,48	-15.166,83	76.644,49	-88,49
1993	P*TALLERES. GGE.19	7.829,97	-3.504,12	13.785,93	-20,44
1993	P*TALLERES. GGE.20	7.829,97	-3.504,10	13.785,95	-20,44
1993	P*TALLERES. GGE.22	7.386,35	-3.305,55	14.000,67	-19,29
1987	ORENSE 70. GGE.15	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.16	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.17	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.18	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.19	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.20	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.40	2.903,42	-2.119,07	59.802,65	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.117	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.122	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.123	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.124	1.837,11	-1.282,68	40.007,49	-6,98
1987	ORENSE 70. GGE.125	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.126	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.127	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.128	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.129	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.130	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.131	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.132	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.133	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.137	1.978,42	-1.552,73	39.726,22	-8,42
2005 a 2009	REFORMA EDIFICIO ORENSE 70	249.448,21	-149.674,80	94.693,12	-5.080,29
1987	ORENSE 70. OF. 1° DRCHA.	202.883,11	-148.986,39		-850,51
1987	ORENSE 70. OF. 2° DRCHA.	212.198,79	-22.986,16		-892,14
1987	ORENSE 70. OF. 2° IZODA.	110.089,97	-63.881,07	4.222.393,68	-461,78
2005 a 2008	REFORMA OFC.1°DRCH LOR70.	143.086,26	-94.085,46		-2.527,46
2005 a 2008	REFORMA OFC.2°DRCH OR70.	169.530,70	-112.049,17		-2.960,02
2005 a 2008	REFORMA OFC.2°IZODA OR70	88.664,85	-58.436,49		-1.566,45
1987	MED.14. OFICINA 1°A	8.061,20	-6.351,85	110.911,08	-33,82
2009	MEJORAS 1°A MEDT.14	8.111,43	-4.896,00		-288,87
1983	CAMPOVERDE LOCA-1	5.285,59	-2.291,30	160.172,55	-11,77
1983	CAMPOVERDE LOCA-2	4.599,15	-1.993,95	127.939,40	-10,24
1983	CAMPOVERDE LOCA-B-1	3.844,06	-1.666,45	93.951,00	-8,56
1983	CAMPOVERDE LOCA-B-3	4.461,86	-1.934,46	108.921,04	-9,93
1983	CAMPOVERDE LOCA-C-2	2.196,61	-952,35	68.573,86	-4,89
1992	CASTILLO 32. OFICINA 5	136.499,71	-84.663,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
1976	E. SANTO, 32 -BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 -APTO. 110	7.031,64	-3.220,32	138.100,00	-14,90
1976	E. SANTO, 32 -APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
1976	E. SANTO, 32 -LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 -GGE. 7	3.768,51	-1.848,91	49.900,00	-7,99
1976	E. SANTO, 32 -GGE. 8	9.015,18	-4.477,55	53.000,00	-38,22
1976	E. SANTO, 32 -GGE. 21	8.614,13	-873,04	63.800,00	-13,22
1990	ESPALMADOR, 4 -BAJO 1			150.300,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -BAJO 2			128.400,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -BAJO 3			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -BAJO 4			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -1° NO 1			136.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -10 NO 2			120.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -10 NO 3			109.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -1° NO 4			110.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -2° NO 1			215.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -2° NO 2			211.800,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -2° NO 3			207.000,00	
1990	ESPALMADOR, 4 -2° NO 4			210.400,00	
1998	LOC SUPERMERC.REAL - R.H	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-554,19
1992	LOCAL 9 -S.S.REYES -R.H	2.031,49	-617,61	45.025,00	-3,77
	<b>TOTAL</b>	<b>11.046.088,58</b>	<b>-2.997.705,60</b>	<b>24.478.505,19</b>	<b>-44.814,03</b>

Las importes que figuran en "Valor del inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

Ni la entidad transmitente ni la adquirente han registrado deterioros por estos inmuebles.

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espiritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. Espalrnador, 4 50% ALQUIL	20.164,92	458.709,15	478.874,07	886.900,00	923.100,00	1.810.000,00	-866.735,08	-464.390,85	-1.331.125,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-1	251.003,11	861.925,12	1.112.928,23	2.162.396,00	1.896.954,00	4.059.350,00	-1.911.392,89	-1.035.028,88	-2.946.421,77
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.251.084,65	11.140.257,69	13.391.342,34	-2.251.084,65	-11.140.257,69	-13.391.342,34
TOTAL DIFERENCIAS							-4.162.477,54	-12.175.286,57	-16.337.764,11

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espiritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.325,17	579,58	623.455,00	9.906,96	2.732,95	-481.334,36	43.418,21	-2.153,37
Ed. Espalrnador, 4 50% ALQUIL	458.709,15	161.859,99	1.083,33	923.100,00	14.668,44	4.046,47	-464.390,85	147.231,55	-2.963,14
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	62.549,57	554,19	334.190,00	6.738,74	1.464,94	-74.859,48	55.810,83	-910,75
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	631,63	3,77	16.209,00	326,84	71,05	-14.444,19	304,79	-67,28
TOTAL ESCISION E-1	861.925,12	278.406,36	2.220,87	1.896.954,00	31.640,98	8.315,41	-1.035.028,88	246.765,38	-6.094,54
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	11.140.257,69	0,00	48.834,01	-11.140.257,69	0,00	-48.834,01
TOTAL DIFERENCIAS							-12.175.286,57	246.765,38	-54.928,55

## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espiritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. Espalrnador, 4 50% ALQUIL	20.164,92	458.709,15	478.874,07	886.900,00	923.100,00	1.810.000,00	-866.735,08	-464.390,85	-1.331.125,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-1	251.003,11	861.925,12	1.112.928,23	2.162.396,00	1.896.954,00	4.059.350,00	-1.911.392,89	-1.035.028,88	-2.946.421,77
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.251.084,65	11.140.257,69	13.391.342,34	-2.251.084,65	-11.140.257,69	-13.391.342,34
TOTAL DIFERENCIAS							-4.162.477,54	-12.175.286,57	-16.337.764,11

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espiritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.904,75	5.468,79	623.455,00	2.732,96	12.469,10	-481.334,36	51.171,79	-7.000,31
Ed. Espalrnador, 4 50% ALQUIL	458.709,15	162.983,32	10.213,94	923.100,00	4.046,47	18.462,00	-464.390,85	158.936,85	-8.248,06
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.103,76	5.186,61	334.190,00	1.464,94	6.683,80	-74.859,48	61.638,82	-1.497,19
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	635,40	35,30	16.209,00	70,92	324,17	-14.444,19	564,48	-288,87
TOTAL ESCISION E-1	861.925,12	280.627,23	20.904,64	1.896.954,00	8.315,29	37.939,07	-1.035.028,88	272.311,94	-17.034,43
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.374.707,15	48.834,01	12.160,70	-8.374.707,15	-48.834,01	-12.160,70
TOTAL DIFERENCIAS							-9.409.736,03	223.477,93	-29.195,13

Combinaciones de Negocio Ejercicio 2011

1) ENTRECAMPOS DOS DE FECHA 16-02-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Dos		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 16-02-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 17-02-11 al 31-12-11
1990	Espalmador, 4 B° 5	478.874,07	164.298,56	110.047,00	1.048,65
1990	Espalmador, 4 B° 6			111.055,00	1.050,25
1990	Espalmador, 4 B° 7			100.713,00	959,69
1990	Espalmador, 4 B° 8			139.111,00	1.325,59
1990	Espalmador, 4 1° 5			87.432,00	833,14
1990	Espalmador, 4 1° 6			89.526,00	853,09
1990	Espalmador, 4 1° 7			89.123,00	849,26
1990	Espalmador, 4 1° 8			84.933,00	809,32
1990	Espalmador, 4 2° 5			245.559,00	2.339,93
1990	Espalmador, 4 2° 6			248.179,00	2.364,90
1990	Espalmador, 4 2° 7			230.290,00	2.194,44
1990	Espalmador, 4 2° 8			232.532,00	2.215,80
1998	Valdepeñas 15 Local 1- Fase I (25%)			317.557,95	63.771,62
2008	Alberto Aguilera, 31 5° Dcha.	251.000,00	31.779,56	251.000,00	1.778,09
2008	Alberto Aguilera, 31 5° Izda.	268.400,00	31.779,56	268.400,00	1.730,82
1976	Espíritu Santo, 32 Local 1	220.100,60	26.294,07	1.007.508,13	12.053,21
1976	Espíritu Santo, 32 Bajo 3	64.515,41	6.281,37	239.700,00	1.245,14
1976	Espíritu Santo, 32 Pza. Gge. 34	8.614,13	952,60	45.800,00	464,33
1963	Velayos, 2 Alíco Dcha.	566,96	360,26	154.361,02	2.237,57
2009	Velayos, 2 Alíco Dcha. - Mejoras 2009	18.199,58	3.377,38	16.468,14	286,95
2008	Velayos, 2 Alíco Dcha. - Mejoras 2008	5.533,87	1.476,31	4.495,34	78,32
1963	Velayos, 2 Pza. Gje. O	124,59	80,73	25.463,51	369,02
1963	Velayos, 4 Local B	23.990,30	14.099,43	429.235,15	6.209,44
1963	Velayos, 4 Local B - Reforma 2006	32.262,33	7.832,40	25.630,52	446,6
1987	Velayos, 4 Pza. Gje. L	7.868,20	4.204,79	20.976,80	274,25
1969	Gandía, 6 Local 3	5.358,31	4.378,61	246.406,58	3.574,79
1969	Gandía, 6 Local 3 - Obras 2008	21.169,78	4.958,72	17.428,92	303,69
1987	Mediterráneo 7 1° A	26.181,48	15.810,15	436.506,64	6.284,19
2006	Mediterráneo 7 1° A - Reformas 2006	15.587,79	7.150,20	9.533,61	166,11
2007	Mediterráneo 7 1° A - Reformas 2007	10.839,51	4.370,45	7.231,29	126
1987	Mediterráneo 7 1° B	29.045,08	17.535,69	274.535,73	3.929,42
2006	Mediterráneo 7 1° B - Reformas 2006	9.230,68	4.234,17	5.645,54	98,37
2007	Mediterráneo 7 1° B - Reformas 2007	6.418,88	2.588,08	4.282,18	74,61
1987	Mediterráneo 7 1° C	23.317,88	17.503,76	243.653,09	3.553,60
2006	Mediterráneo 7 1° C - Reformas 2006	8.247,97	3.783,40	5.044,51	87,89
2007	Mediterráneo 7 1° C - Reformas 2007	5.735,52	2.312,54	3.826,30	66,67
1987	Mediterráneo 7 1° D	70.316,95	51.327,74	375.399,97	5.476,90
2002	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2002	7.811,60	3.511,23	4.560,41	79,46
2006	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2006	14.496,65	6.649,71	8.866,24	154,49
2007	Mediterráneo 7 1° D - Reformas 2007	10.080,74	4.064,51	6.725,10	117,18
1987	Mediterráneo 7 1° E	44.944,85	27.140,85	275.448,16	3.913,62
2002	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2002	1.609,52	723,46	939,64	16,37
2006	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2006	10.152,40	4.656,96	6.209,28	108,19
2007	Mediterráneo 7 1° E - Reformas 2007	7.059,82	2.846,48	4.709,78	82,06
1987	Mediterráneo 7 1° F	49.499,36	29.893,52	271.433,26	3.847,33
2006	Mediterráneo 7 1° F - Reformas 2006	10.057,51	4.613,44	6.151,24	107,18
2007	Mediterráneo 7 1° F - Reformas 2007	6.993,84	2.819,88	4.665,76	81,29
1987	Mediterráneo 12 Of. 1° D	9.019,17	7.279,63	122.473,41	1.763,41
1966	Seco, 5 Oficina 2	20.740,71	18.159,07	236.249,91	3.410,18
1977	Francisco Gervás, 12 8° C	71.520,44	45.244,23	574.800,00	4.572,23
1977	Francisco Gervás, 12 Pza. Gje. 14	817,57	442,53	29.600,00	262,76
1971	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 11B	1.067,72	532,97	44.125,21	638
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 13B	9.015,72	4.704,31	39.654,81	588,48

1987	Orense, 70 Local 3 (50%)	64.209,88	47.175,65	18.543,31	97,49
1987	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha.	225.324,81	171.473,47	1.722.295,21	24.503,57
2005	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2005	8.652,60	6.341,49	3.093,63	53,9
2006	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2006	178.569,14	122.902,97	74.505,32	1.298,22
2007	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2007	83.751,73	57.157,10	37.195,54	648,11
2008	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2008	9.380,76	6.293,00	4.571,97	79,66
2009	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2009	16.235,67	6.566,63	13.094,21	228,16
1987	Orense, 70 Ol. 8ª Izda.	102.553,75	73.150,33	865.058,00	12.246,17
2005	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2005	5.763,94	4.224,39	2.060,83	35,9
2006	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2006	94.365,35	64.948,38	39.372,55	686,05
2007	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2007	49.131,32	33.843,65	21.506,48	374,74
2008	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2008	3.075,15	2.012,11	1.519,51	26,47
2009	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2009	4.140,80	1.561,16	3.452,63	60,16
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 26	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 27	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 28	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 29	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 30	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 31	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 35 (50%)	1.007,00	739,42	31.157,33	449,27
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 36 (50%)	1.004,79	736,38	31.160,41	449,3
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 39	12.044,47	6.280,54	57.122,65	846,33
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 47	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 48	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 80	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 81	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 89	11.127,95	9.118,69	33.042,93	486,05
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 90	11.127,95	9.118,69	33.043,58	486,06
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 112 (50%)	741,01	544,78	20.716,83	298,54
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	21.800,00	150,61
1993	Rubí, 4 Bª B	51.463,32	23.327,35	124.565,85	1.725,10
1993	Rubí, 4 2ª A	89.836,66	40.721,28	182.689,36	2.507,22
1993	Rubí, 4 2ª C	55.408,24	25.115,47	140.369,13	1.948,07
1993	Rubí, 4 2ª D	54.332,35	24.627,82	137.758,43	1.911,91
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 1	10.669,17	4.836,11	14.867,08	198,69
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 2	10.691,35	4.846,20	14.855,91	198,49
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 13	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 14	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pª Talleres, 11 Espacio sobre cubierta	36.580,20	16.581,05	20.564,87	240,13
1994	Algorta, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorta, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorta, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorta, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorta, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex 0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex 0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex 0.2	224.523,02	5.054,82	221.330,50	2.508,06
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 185 2ª	17.170,00	508,66	16.848,74	252,38
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 186 2ª	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	28.783,24	1.481,87	28.130,21	980,31
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	251,90	7.342,54	255,88

1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 1	21.714,99	7.914,44	57.747,22	866,44
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 2	20.437,64	7.448,86	53.379,70	801,39
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 3	19.506,00	7.138,53	49.048,47	737,43
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 4	25.972,84	9.466,28	68.757,10	1.031,79
1987	Marilima, 27 Local 1	7.960,23	3.100,24	186.931,57	2.709,43
1987	Marilima, 27 Local 2	7.960,23	3.100,24	175.966,16	2.550,36
1987	Marilima, 27 Local 3	11.170,04	4.071,35	124.291,18	1.817,76
1987	Marilima, 27 Local 4	8.871,60	3.767,47	169.181,97	2.450,79
1987	Marilima, 27 Local 5.1	6.590,92	2.798,94	68.177,05	986,47
1987	Marilima, 27 Local 5.2	4.943,19	2.099,20	54.805,67	793,13
1987	Marilima, 27 Local 5.3	4.943,19	2.099,20	52.676,47	762,25
1987	Marilima, 27 Local 6	12.343,41	5.241,73	108.756,02	1.572,93
1995	Marilima, 29 Local 1	20.934,90	7.765,44	229.252,08	3.298,27
1995	Marilima, 29 Local 2	10.634,90	3.944,83	112.639,44	1.620,09
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1			41.205,13	596,02
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2			31.679,13	458,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3	155.110,15	55.106,35	33.953,64	491,13
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3			136.969,44	1.981,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4			16.120,95	233,18
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS			127.713,08	1.847,34
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Obras 1993	4.960,53	1.455,63	3.504,90	50,66
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Acondic.	7.045,09	2.328,84	4.716,25	82,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Obras 1993	3.813,72	1.119,10	2.694,62	38,95
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Acondic.	5.146,37	1.790,44	3.625,93	63,18
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Obras 1993	4.087,55	1.199,45	2.888,10	41,75
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Acondic.	5.805,26	1.918,99	3.886,27	67,71
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ob	16.489,20	4.838,60	11.650,60	168,42
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ac	23.418,48	7.741,25	15.677,23	273,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Obras 1993	1.940,74	569,49	1.371,25	19,82
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Acondic.	2.756,29	911,12	1.845,17	32,15
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Obras 1993	15.374,87	4.511,61	10.863,26	157,04
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Acondic.	21.835,86	7.218,10	14.617,76	254,7
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Pza. Gje. 2	1.205,10	461,25	5.862,66	84,69
1999	Nicolas Guillen, 2 Edificio	985.300,09	216.306,31	4.263.985,75	63.064,25
2009	Nicolas Guillen, 2 Edificio - Trasteros	7.942,88	224,68	7.843,87	136,67
2008	Edif. Büchlersr. 37A 20%	12.18.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
TOTALES:		12.741.038,08	2.974.602,33	25.835.231,06	426.748,09

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espirito Santo, 32 - MADRID	49.423,39	23.706,15	73.129,54	187.393,00	98.107,00	285.500,00	-137.969,61	-74.400,85	-212.370,46
Fco. Gervás, 12 - MADRID	21.456,13	50.881,88	72.338,01	326.920,00	277.480,00	604.400,00	-305.463,87	-226.598,12	-532.061,99
Drense, 70 - Gje. 113 (50%)	0,00	759,01	759,01	13.156,00	8.644,00	21.800,00	-13.156,00	-7.884,99	-21.040,99
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	65.000,00	585.000,00	650.000,00	318.023,00	201.377,00	519.400,00	-253.023,00	383.623,00	130.600,00
Algora, 12 y 14 - MADRID	9.857,59	103.102,89	112.960,48	341.594,00	189.506,00	531.100,00	-331.736,41	-86.403,11	-418.139,52
Ed. Espalmador, 4 50% ALUCIÑA	20.164,92	458.709,15	478.874,07	801.358,00	967.142,00	1.768.500,00	-781.193,08	-508.432,85	-1.289.625,93
Local Supermercado - C. REAL	58.277,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-2	224.396,14	1.483.254,41	1.707.650,55	2.106.095,00	2.092.655,00	4.198.750,00	-1.881.698,86	-609.400,59	-2.491.099,45
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.159.333,05	10.732.207,52	12.891.540,57	-2.159.333,05	-10.732.207,52	-12.891.540,57
TOTAL DIFERENCIAS							-4.041.031,91	-11.341.608,11	-15.382.640,02

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espirito Santo, 32 - MADRID	23.706,15	7.233,97	826,13	98.107,00	0,00	1.709,47	-74.400,85	7.233,97	-883,34
Fco. Gervás, 12 - MADRID	50.881,88	45.686,76	1.766,06	277.480,00	0,00	4.834,99	-226.598,12	45.686,76	-3.068,93
Drense, 70 - Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	35,51	8.644,00	0,00	150,61	-7.884,99	597,59	-115,10
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	585.000,00	63.559,12	20.386,84	201.377,00	0,00	3.508,91	383.623,00	63.559,12	16.877,93
Algora, 12 y 14 - MADRID	103.102,89	24.463,59	1.796,52	189.506,00	0,00	3.302,05	-86.403,11	24.463,59	-1.505,53
Ed. Espalmador, 4 50% ALUCIÑA	458.709,15	164.298,56	8.898,66	967.142,00	0,00	16.852,06	-508.432,85	164.298,56	-7.953,40
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.771,63	4.518,74	334.190,00	0,00	5.823,14	-74.859,48	63.771,63	-1.304,40
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
TOTAL ESCISION E-2	1.483.254,41	370.251,17	38.259,21	2.092.655,00	0,00	36.463,66	-609.400,59	370.251,17	1.795,55
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.471.501,54	0,00	31.048,54	-8.471.501,54	0,00	-31.048,54
TOTAL DIFERENCIAS							-9.080.902,13	370.251,17	-29.252,99

2) ENTRECAMPOS TRES DE FECHA 16-02-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Tres		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 16-02-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 17-02-11 al 31-12-11
1998	Valdepeñas 15 Local 1- Fase I (25%)	317.557,95	63.771,62	423.025,00	5.823,14
1976	Espíritu Santo, 32 Local 2	155.631,90	18.592,37	563.399,14	6.960,27
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas	2.326.554,61	412.639,71	8.483.846,44	125.405,60
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Obras	14.056,94	2.302,53	11.942,16	208,09
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Ascensore	103.725,16	100.712,98	8.686,27	151,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Climatiza	335.648,58	335.648,58	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Cuadros E	21.529,34	21.529,34	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	14.435,80	6.456,27	8.436,33	147,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	9.215,14	6.340,74	3.340,96	58,21
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Instalaci	12.385,67	10.598,35	2.571,18	44,80
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Central C	573,65	573,65	20,23	0,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Aire Acon	14.754,11	14.625,54	1.040,09	18,12
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Of. Inocen	8.158,54	7.060,80	1.717,34	29,92
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bª Izda. (33,8983%)	26.825,12	21.417,71	229.543,13	3.302,12
1987	Mediterraneo 9 Of. Bª Dcha. (33,8983%)	10.711,71	8.552,57	158.835,08	2.299,66
1987	Mediterraneo 9 Of. Bª Izda. (33,8983%)	9.909,64	7.911,87	120.595,57	1.746,44
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bª Dcha. + 1ª A (33,	35.259,38	28.139,54	333.008,51	4.796,56
1987	Mediterraneo 9 1ª B (33,8983%)	7.274,10	5.807,83	106.882,91	1.540,60
1987	Mediterraneo 9 1ª C (33,8983%)	6.388,07	5.100,30	101.799,10	1.473,81
1987	Mediterraneo 9 1ª D (33,8983%)	5.531,14	4.416,16	93.405,31	1.352,85
1987	Mediterraneo 12 Of. 1ª A	8.797,23	7.100,70	121.578,86	1.760,14
1987	Mediterraneo 12 Of. 1ª B	16.746,58	13.517,24	118.834,49	1.708,35
1987	Mediterraneo 12 Of. 1ª C	16.746,58	13.517,24	219.690,66	3.179,28
1987	Mediterraneo 12 Of. 1ª E	22.688,69	18.313,45	269.986,53	3.904,02
1977	Francisco Gervás, 12 Pza. Gje. 15	817,57	401,76	30.551,50	443,98
1987	Infanta Mercedes, 92 Ofic. 9C Bª (72,40%)	38.313,79	18.243,68	320.499,14	4.572,09
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 6A	1.515,79	756,99	42.570,51	617,86
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 41B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 43B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 46B	1.795,89	1.126,30	42.217,07	617,74
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 47B (75,8	1.795,89	1.126,30	32.189,14	471,48
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 48B (52,1	1.795,89	1.126,30	22.362,91	328,17
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 49B (6,40	1.795,89	1.126,30	3.371,19	51,19
1987	Orense, 70 Of. 6ª Dcha.	210.135,34	166.921,81	1.691.883,22	24.309,49
2005	Orense, 70 Of. 6ª Dcha. - Obras 2005	45.072,39	33.032,71	16.115,05	280,79
2006	Orense, 70 Of. 6ª Dcha. - Obras 2006	163.773,69	112.708,66	68.332,11	1.190,66
2007	Orense, 70 Of. 6ª Dcha. - Obras 2007	32.956,07	20.865,59	16.256,66	283,26
2008	Orense, 70 Of. 6ª Dcha. - Obras 2008	6.422,47	4.161,24	3.276,59	57,09
2009	Orense, 70 Of. 6ª Dcha. - Obras 2009	4.208,73	1.586,76	3.509,27	61,14
1987	Orense, 70 Of. 6ª Izda.	105.093,25	83.456,57	831.105,56	11.937,91
2006	Orense, 70 Of. 6ª Izda. - Obras 2006	72.733,95	50.071,41	30.347,15	528,78
2007	Orense, 70 Of. 6ª Izda. - Obras 2007	57.845,32	40.588,20	24.584,16	428,37
2008	Orense, 70 Of. 6ª Izda. - Obras 2008	2.964,52	1.915,83	1.518,54	26,46
2009	Orense, 70 Of. 6ª Izda. - Obras 2009	2.103,10	793,62	1.753,58	30,55
2005	Orense, 70 Of. 6ª Izda. - Obras 2005	4.916,35	3.604,08	1.757,79	30,62
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 139	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 140	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 141	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 142	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 143	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 144	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 145	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 146	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 147	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,85
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 148	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,85
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 149	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,85
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 150	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,85

1994	Zarauz, 34 Local 30	72.232,44	16.923,20	237.131,49	3.588,35
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,60
2008	Europa, 5 Duplex 0.3	221.711,09	6.273,81	217.264,65	2.438,12
2008	Europa, 5 Duplex 0.3 - Mayor Coste	2.680,68	107,73	2.607,56	45,43
2008	Europa, 5 Duplex 0.4	238.726,16	8.379,74	232.324,60	2.611,65
2008	Europa, 5 Duplex 0.4 - Mayor Coste	462,23	18,57	449,62	7,83
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 152 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º	17.000,00	632,90	16.552,36	247,23
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º - Mayor Coste	170,00	6,96	165,19	2,87
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	25.795,34	1.328,04	25.210,10	878,55
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	46,15	7.372,34	256,92
1985	Blas Otero, 4 Local 1	23.276,64	7.867,91	134.713,40	1.936,17
1985	Blas Otero, 4 Local 2	22.569,84	7.631,43	130.629,33	1.877,57
1985	Blas Otero, 4 Local 3	18.371,52	6.211,85	106.330,77	1.528,32
1985	Blas Otero, 4 Local 5	14.695,64	5.241,33	84.803,21	1.236,67
1985	Blas Otero, 4 Local 7	13.293,25	5.297,69	76.097,81	1.108,12
1993	Leon Felipe, 8 Local 1	7.770,62	5.423,14	76.974,82	1.117,40
1993	Leon Felipe, 8 Local 5	18.920,37	13.204,32	105.056,81	1.519,46
1993	Leon Felipe, 8 1º D + Gje.4 + T.9	29.843,39	12.739,69	173.097,97	2.486,43
1993	Leon Felipe, 8 2º D + Gje.8 + T.10	29.843,39	12.739,69	215.009,51	3.097,69
1993	Leon Felipe, 8 3º A + Gje.9 + T.3	29.324,33	12.518,22	225.356,15	3.249,25
1993	Leon Felipe, 8 3º B + Gje.10 + T.7	26.671,91	11.385,83	191.021,10	2.751,88
1993	Leon Felipe, 8 4º C + Gje.15 + T.16	26.671,91	11.385,83	196.905,23	2.837,69
2008	Edif. Bücherslr. 37A 20%	1.218.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
TOTALES:		12.321.553,13	2.924.285,81	23.876.416,79	424.349,07

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

VALOR DEL ACTIVO									
A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B			
SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-3	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.284.545,73	11.731.072,20	14.015.617,93	-2.284.545,73	-11.731.072,20	-14.015.617,93
TOTAL DIFERENCIAS							-2.343.702,62	-11.820.375,87	-14.164.078,49

AMORTIZACIONES									
A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B			
BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.771,63	4.518,74	334.190,00	0,00	5.823,14	-74.859,48	63.771,63	-1.304,40
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
TOTAL ESCISION E-3	261.095,33	64.411,58	4.549,49	350.399,00	0,00	6.105,57	-89.303,67	64.411,58	-1.556,08
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	9.121.857,35	0,00	79.203,87	-9.121.857,35	0,00	-79.203,87
TOTAL DIFERENCIAS							-9.211.161,02	64.411,58	-80.759,95

3) RIO JOVERO DE FECHA 18-03-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Río Jovero		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 18-03-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 19-03-11 al 31-12-11
2009	Europa, 5 Duplex 4.5	250.615,32	9.069,10	243.894,94	2.494,26
2009	Europa, 5 Pza. Gje. 115 2°	17.170,00	778,86	16.602,89	225,48
TOTALES:		267.785,32	9.847,96	260.497,83	2.719,74

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011  
(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Loft 4.5 - S. Sebastián de los Reyes	86.394,01	164.221,31	250.615,32	86.394,01	157.500,93	243.894,94	0,00	6.720,38	6.720,38
Gje. 115 - S. Sebastián de los Reyes	2.363,65	14.806,35	17.170,00	2.363,65	14.239,24	16.602,89	0,00	567,11	567,11
TOTAL FUSION RIO JOVERO	88.757,66	179.027,66	267.785,32	88.757,66	171.740,17	260.497,83	0,00	7.287,49	7.287,49

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Loft 4.5 - S. Sebastián de los Reyes	164.221,31	9.060,09	2.600,68	157.500,93	0,00	2.494,26	6.720,38	9.060,09	106,42
Gje. 115 - S. Sebastián de los Reyes	14.806,35	778,05	234,46	14.239,24	0,00	225,48	567,11	778,05	8,98
TOTAL FUSION RIO JOVERO	179.027,66	9.838,14	2.835,14	171.740,17	0,00	2.719,74	7.287,49	9.838,14	115,40

4) ENTRECAMPOS CINCO - ENTRECAMPOS SEIS - ENTRECAMPOS SIETE Y ENTRECAMPOS OCHO DE FECHA 18-03-11

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE E-5 E-6 E-7 E-8				ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 31-12-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 31-12-11		
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro	1.355.765,96	104.742,00	1.355.765,96	130.393,09		
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.157,26	11.865,12	74.157,26	14.831,41		
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.720,84	10.118,40	74.720,84	13.234,25		
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Mayor Coste	67.786,25	1.635,40	67.786,25	4.862,02		
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Gje. 46	36.845,96	2.846,56	36.845,96	3.543,68		
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Gje. 5	38.026,20	2.937,76	38.026,20	3.657,21		
TOTALES:		1.647.302,47	134.145,24	1.647.302,47	170.521,66		

Los importes que figuran en "Valor del Inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo

**NOTA 14. DISPOSICIONES del ARTÍCULO 3º DE LEY 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre**

**A) PORCENTAJE DE INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO**

Más del 80% del valor del activo de la Sociedad dominante, concretamente el 91,69% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

**TOTAL VALOR DEL ACTIVO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO AL 31-12-2017**

AÑO DE ADQUISICIÓN	INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
2008	Blücherstrasse, 37	5.969.201,37	-1.685.476,02	0,00	4.283.725,35
2011	Erich Weinert Str., 6	0,00	0,00	0,00	0,00
1990	Espalmador, 4	3.848.846,73	-275.598,51	0,00	3.573.248,22
1998	Ctra. Vadepeñas, 15	1.692.100,00	-193.701,32	-93.878,57	1.404.520,11
2013	Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
1973	Bernat Exeparre, 2	5.558,25	-4.700,29	0,00	857,96
1987	Bernat Exeparre, 4	3.878,87	-3.396,94	0,00	481,93
2008	Alberto Aguilera 31	519.400,00	-27.684,71	0,00	491.715,29
1987	Arturo Soria 187	163.083,08	-19.334,07	-18.967,95	124.781,06
2001	Asura 56	8.521.601,00	-994.631,11	0,00	7.526.969,89
2002	Bueso Pineda 52	3.637.274,96	-1.228.480,62	0,00	2.408.794,34
1976/1987	Espiritu Santo, 32	3.650.740,29	-259.924,08	-201.729,67	3.189.086,54
1977	Francisco Gervás 12, Madrid	634.951,50	-41.650,41	-28.035,60	565.265,49
1969	Gandía, 6	263.835,50	-30.600,69	-65.153,81	168.081,00
1999	General Yagüe, 11	254.779,00	-108.037,49	0,00	146.741,51
1971/2012	Infanta Mercedes, 92	1.060.127,78	-110.021,14	0,00	950.106,64
1987	Avda. Mediterráneo, 7	1.955.367,73	-223.841,71	-254.621,99	1.476.904,03
1987	Avda. Mediterráneo, 9	1.144.069,61	-130.277,95	-117.052,09	896.739,57
1987	Avda. Mediterráneo, 12	868.159,44	-98.351,70	0,00	769.807,74
1987	Avda. Mediterráneo, 14	112.433,54	-13.800,74	0,00	98.632,80
2003	Pº Olmos, 20	26.168,59	-6.840,19	0,00	19.328,40
1987/2004	Orense, 70	12.882.020,37	-1.768.513,86	0,00	11.113.506,51
1993	Rubi, 4	585.382,77	-63.847,37	0,00	521.535,40
1966	Seco, 5	236.249,91	-26.905,87	-55.168,30	154.175,74
1993	Pº Talleres, 11	398.631,02	-44.584,71	0,00	354.046,31
1963	Velayos, 2	200.788,01	-23.447,21	-78.603,78	98.737,02
1963	Velayos, 4	483.116,47	-55.171,17	0,00	427.945,30
1994	Algorta, 12	392.800,00	-19.633,59	-77.776,94	295.389,47
1993	Algorta, 14	138.300,00	-6.418,73	-17.667,99	114.213,28
1994	Zarauz, 34	277.085,12	-31.131,25	0,00	245.953,87
1992	Baunatal, 22	180.100,00	-9.393,53	-35.983,52	134.722,95
2008/2014	Pº Europa, 5	2.003.845,09	-188.052,84	0,00	1.815.792,25

1992	Euskadi, 16	221.325,02	-25.231,04	0,00	196.093,98
2006	Isla Graciosa, 3	21.618.503,28	-5.607.453,68	0,00	16.011.049,60
2011	Isla Palma, 18	102.096,46	-10.431,28	0,00	91.665,18
1987	Marítima, 27	1.169.718,58	-134.759,62	-158.824,27	876.134,69
1995	Marítima, 29. Las Caletillas.	341.891,52	-38.805,11	-48.623,39	254.463,02
2005	Marcial García, 11. El Médano.	109.175,28	-9.090,75	0,00	100.084,53
1985	Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América	470.845,37	-54.765,19	0,00	416.080,18
1983	Buenaventura Bonnet, 15	550.888,05	-66.174,18	-178.679,69	306.034,18
1992	Castillo, 32	160.285,80	-17.778,48	0,00	142.507,32
1990/1992	Blas Otero, 2	415.854,59	-209.700,10	0,00	206.154,49
1985	Blas Otero, 4	555.805,87	-60.868,34	-123.977,93	370.959,60
1985/1989	Blas Otero, 6	144.404,11	-70.074,08	0,00	74.330,03
1990/1992	Blas Otero, 8	222.180,86	-98.835,11	0,00	123.345,75
1983	E. Castelar 85-91, Zaragoza	141.825,23	-122.496,53	0,00	19.328,70
1993	León Felipe, 8	1.210.593,63	-135.494,34	-74.990,47	1.000.108,82
1999	Nicolás Guillén, 2	4.271.829,62	-498.651,04	0,00	3.773.178,58
1995	Nicolás Guillén, 6	8.577.712,10	-1.030.767,45	0,00	7.546.944,65
2000	María Tubau, 24-26	3.629.800,00	0,00	0,00	3.629.800,00
2015	Velázquez, 87	4.621.730,62	-63.609,32	0,00	4.558.121,30
2015	Teide, 4	9.375.280,95	-344.120,06	0,00	9.031.160,89
2017	Rua Sao Bento, 384/388	2.092.350,00	-2.615,44	0,00	2.089.734,56
TOTALES		112.713.992,94	-16.295.170,96	-1.629.735,96	94.789.086,02

El total del activo del Grupo al cierre del ejercicio 2017 asciende a 103.214.040,93 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 94.789.086,02 €. Por tanto, el valor del activo del Grupo invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2017 es del 91,84%.

El total del activo de la sociedad dominante al cierre del ejercicio 2017 asciende a 101.102.321,51 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 92.699.351,79 €. Por tanto, el valor del activo de la sociedad dominante invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2017 es del 91,69%.

Los únicos terrenos del Grupo son propiedad de la Sociedad dominante y están arrendados para la construcción de un supermercado y un restaurante de comida rápida, según contratos de fechas 26-01-2012 y 01-09-2012 respectivamente.

El inmueble y las plazas de garaje procedentes de Entrecampos Cinco, Seis, Siete y Ocho, por un valor de 1.647.302,47 euros corresponden a las oficinas donde se desarrolla la gestión administrativa del Grupo y figuran incluidas en el inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2017 el total del inmueble y las plazas de garaje citadas ascienden a 1.187.260,28 euros y representan el 1,17% del total del activo de la Sociedad dominante y del Grupo.

El resto de inmovilizado (132.960,69 €) se corresponde con mobiliario e instalaciones en las viviendas, oficinas y Centro de Negocios alquilados, o el propio mobiliario, ordenadores, impresoras, etc. y sistemas informáticos de las oficinas en Madrid, Zaragoza y Alcadia, donde se desarrolla la gestión administrativa y comercial del Grupo.

## B) PORCENTAJE DE RENTAS PROVENIENTES DE SU OBJETO SOCIAL

El importe total de las rentas obtenidas por el Grupo y la Sociedad dominante durante el ejercicio 2017 asciende a 6.990.824,82 Euros, de los cuales 6.658.493,74 Euros, es decir el 95,25% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del grupo, en concreto de la sociedad dominante, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

No ha habido durante el ejercicio transmisión de participaciones ni de inmuebles de ninguna clase. Tampoco hemos cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

### NOTA 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE LA ENTIDAD DOMINANTE, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, incluimos en este apartado la siguiente información:

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.*
- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2014 se aplicó el saldo íntegro de las reservas, incluida la legal a los resultados negativos de ejercicios anteriores y a la prima de emisión, dejando la reserva legal reducida a cero y se dotó una reserva legal de 4.944.360,09 mediante la reducción proporcional del valor nominal de cada una de las acciones.

Las reservas voluntarias que existían al cierre del ejercicio 2014, por un total de 41.063,85 Euros correspondían al beneficio por venta de acciones propias.

Estas reservas proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen general, salvo el beneficio por venta de acciones propias que está sujeto al tipo de gravamen del cero por ciento.

En el ejercicio 2015 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable por 331.120,38 €.

En el ejercicio 2015 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Diferencia a devolver entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2008 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-22.701,44
• Diferencia correspondiente a la declaración complementaria del impuesto de sociedades del ejercicio 2012 presentada con fecha 12-06-2014:	-114.955,59
• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2015:	3.589,44
• Distribución de resultados del ejercicio 2014 aprobado en Junta General:	-2.586.556,97
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-41.063,85
TOTAL	-2.761.688,41

Adicionalmente se constituyó una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 78.705,29 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% fue aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 25 de junio de 2015.

En el ejercicio 2016 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable por 119.530,72 €.

En el ejercicio 2016 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2011 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-174.757,52
• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2010 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-2.844,81
• Diferencia entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2005/2006 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-169.886,46
• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2016:	450,09
• Distribución de resultados del ejercicio 2015 aprobado en Junta General:	-184.759,92
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-2.761.688,41
TOTAL	-3.293.487,03

Adicionalmente se constituyó una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 178.203,31 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% fue aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 22 de junio de 2016.

En el ejercicio 2017 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 203.217,54 €.

En el ejercicio 2017 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2017:	2.751,54
• Distribución de resultados del ejercicio 2016 aprobado en Junta General:	-267.116,29
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.293.487,03
TOTAL	-3.557.851,78

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 312.368,31 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 21 de junio de 2017.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

En el ejercicio 2015 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2014 por un total de 314.821,18 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2016 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2015 por un total de 712.813,22 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2017 se han pagado dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2016 por un total de 1.249.473,24 Euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2014, ni en los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:*

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2014 se distribuyeron a los socios con fecha 15 de julio de 2015, según lo acordado en la Junta General celebrada el 25-06-2015.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2015 se distribuyeron a los socios con fecha 13 de julio de 2016, según lo acordado en la Junta General celebrada el 22-06-2016.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2016 se han distribuido a los socios con fecha 13 de julio de 2017, según lo acordado en la Junta General celebrada el 21-06-2017.

A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales no se ha celebrado la Junta de Socios para acordar la distribución de dividendos del presente ejercicio.

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009:*

Detallado en las notas 13 y 14 de esta memoria.

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009:*

Detallado en la Nota 14 de la esta memoria.

h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:*

No existen.

#### **NOTA 16. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Los activos y pasivos correspondientes al edificio Erich Weinert de Berlín (Alemania) se han presentado como mantenidos para la venta teniendo en cuenta las intenciones del Grupo y la consecución de ofertas vinculantes para vender dicho inmueble en el ejercicio 2018. A la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas el inmueble se encuentra ya vendido, tal y como se ha explicado en la Nota 7 anterior de esta memoria.

Al cierre del ejercicio 2017 los principales pasivos asociados a este establecimiento permanente de Alemania se han cancelado ya que se ha devuelto de forma anticipada el préstamo hipotecario que gravaba dicho inmueble. El detalle de los activos clasificados al cierre como mantenidos para la venta es el siguiente:

	2017
Inversiones inmobiliarias en terrenos	586.327,00
Inversiones inmobiliarias en construcciones	2.352.974,70
Amortización acumulada en II en construcciones	-901.903,87
Mobiliario	17.144,91
Amortización acumulada de mobiliario	-8.575,06
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>2.045.967,68</b>

Los resultados del ejercicio 2017 procedentes de este establecimiento permanente en Alemania se han clasificado en la Cuenta de pérdidas y ganancias adjunta como "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas". El detalle de los ingresos y gastos asociados a los activos no corrientes mantenidos para la venta y clasificados como Resultados procedentes de operaciones interrumpidas es el siguiente:

#### **NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Durante los tres primeros meses de 2018 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

El día 7 de febrero de 2018 adquirió un nuevo loft, más una plaza de garaje en P.º de Europa, 5 donde ya tenemos otras 6 unidades y que se ha arrendado con fecha 1 de marzo de 2018. El importe de la operación ha ascendido a 158.000,00 euros, que coincide con la valoración de estos inmuebles a 31 diciembre de 2017.

Como se ha indicado más arriba, el 28 de febrero de 2018 se ha materializado la venta del inmueble de la calle Erich Weinert, nº6, de Berlín, cobrando el importe del precio (6.500.000.- €) en su totalidad en dicha fecha.

También durante los primeros meses de este año se han formalizado distintos contratos de arrendamiento de las oficinas de la calle Orense, 70, de Madrid, que se encontraban desocupados desde el 31 de julio de 2017 y en la Rua Sao Bento, 384/388 de Lisboa, inmueble adquirido a finales de 2017.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes.

Tal y como se indica en la nota 10, con fecha 14 de marzo de 2018 se ha recibido notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución dictada por el Tribunal Económico Administrativo Central.

## NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio son las siguientes:

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	2017	
			Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80
		Servicios profesionales		-29.478,12
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		-2.400,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.485,80
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia		-2.400,00
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Alquileres	0,00	0,00
		Interes Deven. de préstamos	12.000,00	0,00

No existen saldos con partes vinculadas al cierre del ejercicio, distintos de los procedentes de los acuerdos de financiación descritos a continuación:

### Acuerdos de financiación

En el año 2016 la Sociedad dominante concedió a ENTRECAMPOS UNO, S.L. un préstamo por un total de 350.000,00 Euros, el cual fue ampliado hasta un total de 750.000,00 Euros. A 31 de diciembre de 2017 el préstamo estaba totalmente amortizado.

El préstamo estaba debidamente documentado con el correspondiente contrato y al tipo de interés legal del dinero establecido en el BOE.

					Saldo al 31-12-17			
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo concedido	750.000,00	3,00%	10/07/2017	0,00	0,00	12.000,00	0,00

### Garantías y avales

Al 31 de diciembre de 2017 no existen.

### Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 252.413,88 euros.

### Situaciones de conflicto de intereses de los Administradores de la sociedad dominante

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad.

## **NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

Las sociedades del Grupo no tienen asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

## **NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN**

### **Información sobre el personal**

En el ejercicio 2017 el Grupo recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por diez personas trabajando en la Sociedad dominante, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (dos hombres y una mujer) y siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres).

En el ejercicio 2013 la Sociedad dominante formalizó una póliza de seguros, que sigue vigente en el presente ejercicio, con la compañía de Seguros ASEQ para cubrir el riesgo de incapacidad, invalidez o fallecimiento por accidente laboral o enfermedad profesional. Esta póliza se ha suscrito para toda la plantilla, independientemente del convenio laboral que corresponda a cada empleado.

Con fecha 28-11-2014 se formalizó una póliza de seguros, que sigue vigente en el presente ejercicio con la compañía W. R. Berkley de Responsabilidad para Administradores y Directivos de la sociedad dominante.

### **Honorarios auditores**

Los honorarios y gastos por servicios profesionales prestados por la empresa auditora de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y aquellas otras sociedades con las que dicha empresa mantiene alguno de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley para la reforma del Sistema Financiero con relación a la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad matriz del ejercicio 2017, asciende a un total de 18.234 euros y 4.000 euros por la auditoría de las cuentas consolidadas, con independencia del momento de su facturación. Adicionalmente, Auren ha prestado otros servicios adicionales de auditoría correspondientes a la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 por importe de 6.030,00 euros y un informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 por importe de 6.030,00 euros en el ejercicio 2016.

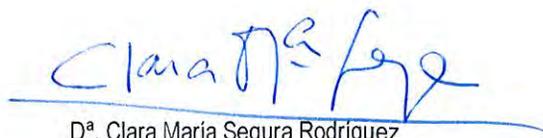
Los honorarios y gastos por servicios profesionales de asesoría fiscal prestados por aquellas otras sociedades con las que la Sociedad auditora mantiene alguna vinculación por control, propiedad común o gestión en el ejercicio y en el ejercicio anterior ascienden a 2.486,04 euros y 2.446,92 euros, respectivamente.

Diligencia de Firma

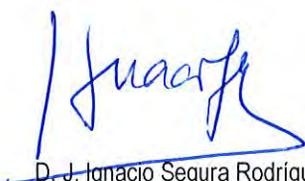
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 23 de marzo de 2018, formula las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, que comprenden 63 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 63.



D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



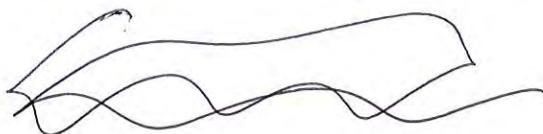
D<sup>a</sup>. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D<sup>a</sup>. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

INFORME DE GESTIÓN

al 31 de diciembre de 2017

## ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN – Ejercicio 2017

#### 1º.- Situación del Grupo: estructura organizativa y funcionamiento

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L.), sociedad matriz del Grupo Entrecampos, se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el N.º 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.

El nombre legal de la sociedad matriz 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.

En el año 2017 ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. tomó la decisión estratégica de aprovechar el auge del mercado inmobiliario en la ciudad de Lisboa e invertir en un activo en esa ciudad para su arrendamiento. En esta ocasión, el vehículo para realizar la inversión fue una sociedad portuguesa creada al efecto, con el 100% del capital propiedad de nuestra sociedad y denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituyéndose así el Grupo Entrecampos en diciembre de 2017. El día 21 de diciembre de 2017 la nueva sociedad adquirió un inmueble en Lisboa, por un valor de 1.950.000,00 Euros más tasas e impuestos, que a fecha de este Informe ya se encuentra totalmente alquilado. Durante el presente año 2018 se espera formalizar una segunda operación de compra en Lisboa

#### 2º.- Activos inmobiliarios

El Grupo tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios, entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad, posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcuñía, uno en Berlín y otro en Lisboa, así como tres edificios de oficinas en Madrid (dos de ellos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid.

Es importante resaltar que a fecha 31 de diciembre de 2017 el Grupo cuenta con 62.851,72 m<sup>2</sup>, distribuidos entre 188 pisos, 121 oficinas, 86 locales comerciales, 1 residencia

geriátrica, 6 lofts, 37 trasteros, 2 solares arrendados y 1 azotea, así como con 749 plazas de parking (en 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en cinco edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a operadores que han construido el edificio para desarrollar su respectivo negocio.

Dado el fuerte incremento del valor en venta de los inmuebles en la ciudad de Berlín, el Grupo optó a finales de 2017 por la venta de uno de los dos edificios de su propiedad en esa ciudad, operación que se ha materializado el día 28 de febrero de 2018

Los activos inmobiliarios del Grupo se encuentran, en opinión de sus gestores, en buen estado. La política del Grupo 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.

Todos los inmuebles se encuentran convenientemente asegurados.

### 3º.- Situación y tendencia del mercado inmobiliario

En cuanto a las tendencias significativas de los distintos segmentos del mercado de alquiler en los que se desarrolla la actividad del Grupo, como son las viviendas, las oficinas, los locales comerciales, las plazas de aparcamiento, etc., tanto en Madrid, como en Zaragoza, Lisboa o Berlín, nuestras principales plazas, hay que señalar que observamos un distinto comportamiento de la demanda y, consecuentemente, de los stocks y de los precios, según de que activo se trate.

En este sentido, podemos confirmar la tendencia de un mercado de alquiler de viviendas con mejor comportamiento que en ejercicios anteriores, tendencia que se ha consolidado en el ejercicio 2017, pudiendo hablar de un mercado firme, con fuerte demanda y con unos precios que siguen fortaleciéndose. Esta tendencia, con las lógicas diferencias geográficas, se ha consolidado en términos generales en todos aquellos mercados donde opera el Grupo.

En cuanto a los demás segmentos en los que trabajamos, hemos de constatar que no se han portado con la misma fortaleza y, aunque no notamos debilidad en la demanda, sí constatamos que están lejos de adquirir la madurez necesaria. Esta afirmación vale, tanto para las oficinas, como para los locales comerciales.

La actividad del Grupo durante el transcurso de este año ha sido la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado.

Es conveniente resaltar que, en la actualidad, el Grupo Entrecampos cuenta con un 82,16% de su patrimonio alquilado a terceros, con un 1,17% ocupado por la sociedad matriz del Grupo (oficinas). En relación con el patrimonio libre, tan sólo 7,66% lleva más de un año en esta situación. Consideramos estos porcentajes más que razonables, habida cuenta del mercado de oficinas en San Sebastián de los Reyes y que afecta a nuestro edificio de la C/. Teide N.º 4, con todavía una importante superficie pendiente de alquiler, a pesar de los

distintos contratos firmados durante el año 2017 por una superficie total de 821,75 metros cuadrados.

#### 4º.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios celebrada el 22 de junio de 2015, 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. En la Junta Universal de Socios celebrada el 21 de junio de 2017 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 47.030 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,086 % del capital social total.

#### 5º.- Factores de riesgo:

Los principales factores de riesgo a los que está expuesto el Grupo Entrecampos se han descrito en las notas 9.4 y 10 de la memoria consolidada.

#### 6º.- Período medio de pago a proveedores:

La información sobre el período medio de pago a proveedores viene especificada en la nota 9.2 de la memoria consolidada. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

#### 7º.- Política de dividendos:

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la sociedad matriz estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En el ejercicio 2017 el Grupo ha repartido el 80% de los resultados positivos procedentes de las operaciones comunes de la sociedad matriz.

#### 8º.- Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

#### 9º.- Hechos posteriores al cierre:

Durante los tres primeros meses de 2018 el Grupo ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

El día 7 de febrero de 2018 adquirió un nuevo loft, en P.º de Europa, 5 donde ya tenemos

otras 6 unidades y que se ha arrendado con fecha 1 de marzo de 2018. El importe de la operación ha ascendido a 158.000,00 euros, que coincide con la valoración de estos inmuebles a 31 diciembre de 2017.

Como se ha indicado más arriba, el 28 de febrero de 2018 se ha materializado la venta del inmueble de la calle Erich Weinert, nº6, de Berlín, cobrando el importe del precio (6.500.000.- €) en su totalidad en dicha fecha.

También durante los primeros meses de este año se han formalizado distintos contratos de arrendamiento de las oficinas de la calle Orense, 70, de Madrid, que se encontraban desocupados desde el 31 de julio de 2017 y sobre el inmueble sito en la Rua Sao Bento, 384/388 de Lisboa.

Con efectos del día 1 de marzo, se ha suscrito contrato de arrendamiento sobre la totalidad del inmueble adquirido en Lisboa a través de nuestra filial el pasado mes de diciembre.

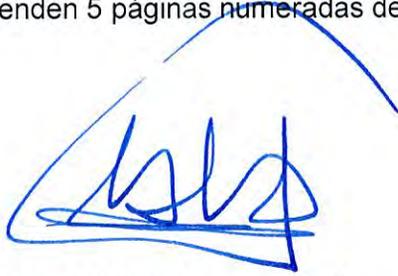
Con fecha 14 de marzo de 2018 se ha recibido notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución dictada por el Tribunal Económico Administrativo Central como consecuencia del informe de disconformidad emitido por parte de la Hacienda del Estado comentado en el apartado de Riesgos Fiscales del presente Informe de Gestión. Ante el citado acto administrativo de liquidación tributaria, la Sociedad tiene previsto interponer recurso de reposición ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes

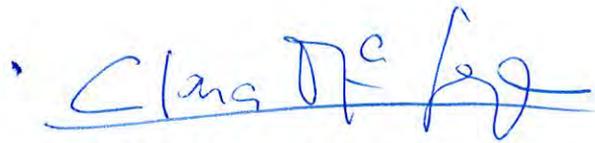
Madrid, 23 de marzo de 2018

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 matriz, con fecha 23 de marzo de 2018 formula el Informe de Gestión de 31 de diciembre de 2017 que comprenden 5 páginas numeradas de la 1 a la 5.



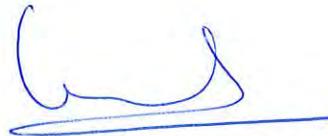
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



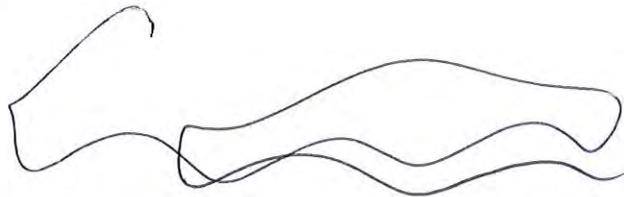
D<sup>a</sup>. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D<sup>a</sup>. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve