



C/. Rosario Pino nº 18- 3º C
28020 Madrid
Tfno.: 91 770 96 50
Email: entrecampos@entrecampos.com
Web: www.entrecampos.com

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

BME Growth

Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Madrid, 26 de octubre de 2020

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 3/2020 del BME Growth, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. pone en su conocimiento la siguiente información, la cual ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 de la Sociedad.

Atentamente,

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

El Consejero Delegado

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS PARA EL PERÍODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN
LIMITADA**



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente, que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Member of



Alliance of
independent firms

Fundamentos de nuestra conclusión

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 dictó 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 interpuso durante el mes de abril de 2018, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central de Madrid, que se encuentra pendiente de resolución a la fecha.

En el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2020 no se ha registrado una provisión para cubrir este pasivo y la información facilitada por la Sociedad dominante 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 2019 incluyó una salvedad por esta cuestión.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamentos de nuestra conclusión", no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe semestral requerido en la Circular 3/2020 de BME GROWTH sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L. P.

Juan José Jaramillo

Madrid, 23 de octubre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2020 Núm. 01/20/18703

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

Member of



Alliance of
independent firms

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

**Estados financieros intermedios consolidados para el
período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2020**

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

ACTIVO	NOTAS	30/06/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		100.442.377,52	101.041.939,43
I. Inmovilizado intangible	5	421,40	513,80
3. Otro inmovilizado intangible		421,40	513,80
II. Inmovilizado material	6	1.331.400,96	1.359.690,54
1. Terrenos y construcciones		1.167.482,32	1.185.670,60
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		163.918,64	174.019,94
III. Inversiones inmobiliarias	7	98.385.156,70	98.987.018,36
1. Inversiones en terrenos y construcciones		94.034.081,16	94.755.075,30
2. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		4.351.075,54	4.231.943,06
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	725.398,46	694.716,73
B) ACTIVO CORRIENTE		2.069.773,67	1.319.887,35
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		265.148,69	270.096,02
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	263.650,11	143.780,67
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		263.650,11	143.780,67
3. Activos por impuesto corriente	10	0,00	114.955,59
4. Otros deudores	9.1, 10	1.498,58	11.359,76
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.1	1.316,59	42,35
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	350,70
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	1.803.308,39	1.049.398,28
TOTAL ACTIVO (A + B)		102.512.151,19	102.361.826,78

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30/06/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		64.171.445,32	64.904.293,78
A-1) Fondos propios		64.171.445,32	64.904.293,78
I. Capital	9.4	49.092.735,96	49.092.735,96
1. Capital escriturado		49.092.735,96	49.092.735,96
III. Reservas	9.4	14.463.544,90	13.976.322,64
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	9.4	(90.470,79)	(85.633,38)
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		705.635,25	1.920.868,56
B) PASIVO NO CORRIENTE		34.268.467,57	34.555.013,68
II. Deudas a largo plazo	9.2	21.806.037,28	22.045.406,22
2. Deudas con entidades de crédito		5.121.420,88	4.717.607,49
3. Acreedores por arrendamiento financiero		15.755.510,85	16.397.847,35
4. Otros pasivos financieros		929.105,55	929.951,38
IV. Pasivos por impuesto diferido	10	12.462.430,29	12.509.607,46
C) PASIVO CORRIENTE		4.072.238,30	2.902.519,32
II. Provisiones a corto plazo		2.000,00	3.500,00
III. Deudas a corto plazo	9.2	3.546.777,66	2.163.271,27
2. Deudas con entidades de crédito		603.240,08	579.401,22
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1.271.236,83	1.247.737,35
4. Otros pasivos financieros		1.672.300,75	336.132,70
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		523.460,64	735.748,05
1. Proveedores	9.2	2.920,64	135.957,74
b) Proveedores a corto plazo		2.920,64	135.957,74
3. Pasivos por impuesto corriente	10	284.313,75	293.416,29
4. Otros acreedores	9.2, 10	236.226,25	306.374,02
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		102.512.151,19	102.361.826,78

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

	NOTAS	(Debe) Haber	
		30/06/2020	30/06/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	2.712.582,63	2.969.798,18
b) Prestaciones de servicios		2.712.582,63	2.969.798,18
5. Otros ingresos de explotación		370.682,51	350.062,08
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		370.682,51	350.062,08
6. Gastos de personal		(224.577,21)	(225.601,57)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(199.490,25)	(202.288,45)
b) Cargas sociales	11	(25.086,96)	(23.313,12)
7. Otros gastos de explotación		(975.948,87)	(839.630,93)
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		239,13	109.044,49
b) Otros gastos de gestión corriente		(976.188,00)	(948.675,42)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	(1.103.173,67)	(1.114.572,80)
14. Otros resultados		33.313,89	2.443,31
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		812.879,28	1.142.498,27
15. Ingresos financieros		8,36	8,36
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		8,32	8,32
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,04	0,04
16. Gastos financieros		(119.046,69)	(129.966,94)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19+20)		(119.038,33)	(129.958,58)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 +21+22+23)		693.840,95	1.012.539,69
24. Impuestos sobre beneficios	10	11.794,30	12.824,33
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OP. CONTINUADAS (A.3 + 24)		705.635,25	1.025.364,02
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)		705.635,25	1.025.364,02
Resultado atribuido a la sociedad dominante		705.635,25	1.025.364,02

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

	NOTAS	30/06/2020	30/06/2019
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3	705.635,25	1.025.364,02
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		705.635,25	1.025.364,02
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		705.635,25	1.025.364,02

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	49.092.735,96	10.474.584,80	(88.089,60)	5.499.291,90	64.978.523,06
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	49.092.735,96	10.474.584,80	(88.089,60)	5.499.291,90	64.978.523,06
<i>I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	1.920.868,56	1.920.868,56
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	0,00	2.456,22	(1.959.925,63)	(1.957.469,41)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(1.959.925,63)	(1.959.925,63)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	2.456,22	0,00	2.456,22
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	3.501.737,84	0,00	(3.539.366,27)	(37.628,43)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2109	49.092.735,96	13.976.322,64	(85.633,38)	1.920.868,56	64.904.293,78
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	49.092.735,96	13.976.322,64	(85.633,38)	1.920.868,56	64.904.293,78
<i>I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	705.635,25	0,00
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	0,00	(4.837,41)	(1.317.790,01)	(1.322.627,42)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(1.317.790,01)	(1.317.790,01)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(4.837,41)	0,00	(4.837,41)
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	487.222,26	0,00	(603.078,55)	(115.856,29)
E. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020	49.092.735,96	14.463.544,90	(90.470,79)	705.635,25	64.171.445,32

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30
DE JUNIO DE 2020

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		693.840,95	1.012.539,69
2. Ajustes al resultado.		1.220.472,87	1.098.866,28
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	1.103.173,67	1.114.572,80
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	(239,13)	(109.044,49)
c) Variación de provisiones (+/-)		(1.500,00)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(8,36)	(8,36)
h) Gastos financieros (+)		119.046,69	129.966,94
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		0,00	(36.620,61)
3. Cambios en el capital corriente		(337.030,30)	139.080,77
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(110.669,83)	198.896,10
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	35.120,61
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(168.194,33)	(72.876,04)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(26.638,58)	39.691,88
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(31.527,56)	(61.751,78)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(154.421,20)	(147.851,02)
a) Pagos de intereses (-)		(119.046,69)	(129.966,94)
c) Cobros de intereses (+)		8,36	8,36
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(35.382,87)	(17.892,44)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		1.422.862,32	2.102.635,72
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(472.930,03)	(382.121,85)
c) Inmovilizado material.	6	(10.202,32)	(8.701,14)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(462.727,71)	(373.420,71)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(472.930,03)	(382.121,85)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(4.837,41)	72,18
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9.3	(4.837,41)	(14.051,68)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9.3	0,00	14.123,86
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(191.184,77)	(885.543,23)
a) Emisión.		720.000,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.2	720.000,00	0,00
b) Devolución y amortización de		(911.184,77)	(885.543,23)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(911.184,77)	(885.543,23)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		(196.022,18)	(885.471,05)
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)		753.910,11	835.042,82
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.049.398,28	2.051.567,61
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.803.308,39	2.886.610,43

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2020

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

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

(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 3328 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 entonces Mercado Alternativo Bursátil (MAB), hoy BME Growth, 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, nº 18, 28020 de Madrid.

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

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

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad: www.entrecampos.com

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 domicilio social en la Rua Sao Bento, 384, de Lisboa y con un capital fundacional de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad dependiente amplió su capital hasta la cifra de 500.000.- €. El importe íntegro de la ampliación fue asumido por la sociedad dominante. La sociedad dependiente 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 presenta estos Estados Financieros intermedios consolidados, 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 patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo.

Para la presentación de estos Estados Financieros intermedios consolidados, todas las sociedades realizan un cierre contable a 30 de junio.

El Euro es la moneda en la que se presentan los Estados Financieros intermedios consolidados.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas el 27 de marzo de 2020 por el Consejo de Administración de Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A., poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios consolidados, los mismos deben leerse en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido obtenidos de los registros contables de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes del Grupo.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019, salvo las originadas por el Estado de alarma consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19 y que se analizarán en la Nota 14.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la Nota 4 de las presentes notas explicativas. La última valoración disponible se realizó por Valoraciones Mediterráneo, S.A, Sociedad de Tasaciones para el cierre del ejercicio 2019. La dirección del Grupo considera que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2020.

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

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

Al 30 de junio de 2020 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.002.464,63 euros (-1.582.631,97 euros al 31 de diciembre de 2019). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que generará el negocio, junto con las líneas de financiación disponibles y la posibilidad de obtener nuevas líneas de financiación, serán suficientes para hacer frente a los compromisos y obligaciones de pago contraídos por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados ya se ha hecho efectivo el pago del dividendo pendiente por importe de 1.317.790,01 euros. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior.

5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, del estado de cambios en el patrimonio consolidado y del estado de flujos de efectivo 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:

Contratos de arrendamiento financiero	31/12/2019	30/06/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	16.397.847,35	15.755.510,85
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.247.737,35	1.271.236,83
Total	17.645.584,70	17.026.747,68

Contratos de préstamo	31/12/2019	30/06/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.717.607,49	5.121.420,88
Deudas corto plazo con entidades de crédito	571.789,85	602.928,73
Total	5.289.397,34	5.724.349,61

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

7. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios consolidados no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

8. Corrección de errores

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

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

Durante el ejercicio 2019 la sociedad dominante obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 1.874.948,22 Euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- -159,45 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +73.736,02 Euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -387.937,04 Euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +290.952,78 Euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos ascendió a 1.851.540,53 Euros (5.752.867,86 euros en 2018) e incluía 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 294.306,29 Euros (539.016,27 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 90.003,27 Euros (303.907,97 euros en 2018) 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 a los resultados futuros de la entidad.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del ejercicio 2019 ascendió a 1.647.237,51 (1.377.420,23 euros de España y 269.817,28 euros de Alemania) y a 5.517.759,56 (5.294.382,51 euros de España y 223.377,05 euros de Alemania) en el ejercicio 2018.

Del Beneficio Repartible, por 1.874.948,22 Euros, la Junta General Ordinaria de la sociedad, acordó el 25 de junio de 2020 distribuir 187.494,82 Euros a Reserva Legal, 40.215,89 Euros a Reserva Voluntaria, 329.447,50 Euros a Reserva Voluntaria en Régimen de Socimi y 1.317.790,01 Euros a dividendos a pagar a los accionistas. El pago de dichos dividendos se ha realizado el día 15 de julio de 2020.

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. A 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad dominante cumple con dicho requisito.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

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 ejercitable 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 los estados financieros intermedios consolidados 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.

Los estados financieros intermedios 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 dominante.

Inmovilizado intangible

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

La 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, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando las Sociedades del Grupo son arrendatarios

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 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 del 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.

No existen activos en el balance en los que el Grupo sean los arrendadores financieros.

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

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

- **Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

Si existe evidencia objetiva de deterioro, 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. Baja de activos financieros

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

3. Pasivos financieros

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

- Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Impuesto sobre Sociedades

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

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 del Grupo, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada 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, entendiéndose 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 Accionistas 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 dominante 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 el Grupo sigue el siguiente criterio:

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiéndose por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o financiación
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas	Bajas	saldo al 30/06/2020
Aplicaciones Informáticas	40.120,00	0,00	0,00	40.120,00
Total Coste	40.120,00	0,00	0,00	40.120,00

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 30/06/2020
Aplicaciones Informáticas	-39.606,20	-92,40	0,00	-39.698,60
Total Amortización	-39.606,20	-92,40	0,00	-39.698,60

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2019	saldo al 30/06/2020
Aplicaciones Informáticas	513,80	421,40
Total Valor Neto	513,80	421,40

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

Al 30 de junio de 2020 se encuentran totalmente amortizados elementos del inmovilizado intangible por un total de 39.560,00 euros.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2020
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	172.855,50	0,00	0,00	172.855,50
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	4.116,32
Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	66.221,03
Mobiliario	279.976,25	10.202,32	0,00	290.178,57
Equip. Proc. Información	73.345,80	0,00	0,00	73.345,80
Total Coste	2.243.817,37	10.202,32	0,00	2.254.019,69

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación	Reversión	saldo al 30/06/2020
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	0,00	0,00	0,00	0,00

Amortización:

Elemento	Saldo al 31/12/2019	Dotación	Bajas	Saldo al 30/06/2020
Construcciones	-461.631,87	-18.188,28	0,00	-479.820,15
Instalaciones Técnicas	-93.443,78	-9.632,22	0,00	-103.076,00
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	-4.116,32
Otras instalaciones	-63.444,35	-514,60	0,00	-63.958,95
Mobiliario	-193.812,41	-8.123,51	0,00	-201.935,92
Equip. Proc. Información	-67.678,10	-2.033,29	0,00	-69.711,39
Total Amortización	-884.126,83	-38.491,90	0,00	-922.618,73

Valor Neto Contable:

Elemento	Saldo al 31/12/2019	saldo al 30/06/2020
Terrenos y Construcciones	1.185.670,60	1.167.482,32
Instalaciones Técnicas	79.411,72	69.779,50
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	2.776,68	2.262,08
Mobiliario	86.163,84	88.242,65
Equip. Proc. Información	5.667,70	3.634,41
Total Valor Neto	1.359.690,54	1.331.400,96

Las altas en el inmovilizado material habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2020 corresponden a la compra de mobiliario para los apartamentos de la calle Espalmador, nº 4 de Alcudia, por valor de 5.552,32 euros, y en Edificio Blücherstrasse, Berlín, por valor de 4.650,00 euros.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	31/12/2019	30/06/2020
Maquinaria	4.116,32	4.116,32
Otras Instalaciones	56.582,29	57.713,77
Mobiliario	116.699,34	118.762,74
Equipos Proceso de información	56.667,00	58.897,88
Total	234.064,95	239.490,71

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

Elemento	Ceficiente de amortización
Construcciones	2 - 4 %
Instalaciones técnicas	10 - 12 %
Otras Instalaciones	5 - 12 %
Mobiliario	10%
Equipos Proceso de información	25%

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este capítulo, así como el movimiento habido al 30 de junio de 2020, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas			Bajas	Saldo a 30/06/2020
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas		
Inversiones en terrenos	37.520.021,44	0,00	0,00	0,00	0,00	37.520.021,44
Inversiones en construcciones	78.603.822,67	343.595,23	0,00	343.595,23	0,00	78.947.417,90
Inversiones inmobiliarias y construcciones en curso y anticipos	4.231.943,06	119.132,48	0,00	119.132,48	0,00	4.351.075,54
Total Coste	120.355.787,17	462.727,71	0,00	462.727,71	0,00	120.818.514,88

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Reversión	saldo al 30/06/2020
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-867.576,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-867.576,33
Total Coste	-867.576,33	0,00	0,00	0,00	0,00	-867.576,33

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Otras Altas	Traspasos	Bajas	saldo al 30/06/2020
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-20.501.192,48	-1.064.589,37	0,00	0,00	0,00	-21.565.781,85
Total Amortización Acumulada	-20.501.192,48	-1.064.589,37	0,00	0,00	0,00	-21.565.781,85

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2019	saldo al 30/06/2020
Inversiones en terrenos	37.520.021,44	37.520.021,44
Inversiones en construcciones	58.102.630,19	57.381.636,05
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-867.576,33	-867.576,33
Inv. Inmobiliarias en curso y anticipos	4.231.943,06	4.351.075,54
Total Valor Neto Contable	98.987.018,36	98.385.156,70

El alta en las construcciones en curso habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2020 corresponden a la obra de la calle Acuerdo, 8, por importe de 94.391,44 y a los trabajos preparatorios de la obra de la calle Sófora 13-15, por importe 24.741,04 €, incluidas en la cuenta 231.

Las altas en las inversiones inmobiliarias habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2020 corresponden a:

- Obras de mejoras realizadas en 2 apartamentos de la C/. Espalmador, 4, por importe de 62.951,87 euros.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Isla Graciosa, 3, por importe de 7.691,97 euros.
- Obras de mejoras realizadas en el Edificio de la C/. Teide, 4, por importe de 166.019,05 euros.
- Obras de mejoras realizadas en Avda. Mediterráneo, 12 por importe de 98.092,53 euros.
- Obras de mejoras realizadas en C/. Infanta Mercedes, 92 por importe de 8.839,81 euros.

El día 4 de abril de 2018 Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA suscribió un contrato privado de compromiso de compraventa sobre un edificio situado en la Rua Sao Juliao, 1-9, de Lisboa. El edificio se encuentra sujeto por parte de los vendedores a obras integrales de rehabilitación. El importe de la operación global asciende a 5.800.000 euros, de los que se han pagado 1.450.000.- € (25%) a la firma del contrato; otro 25% se ha abonado el 4 de octubre de 2018 y el resto, a la entrega del edificio, que debía haber sido a finales del año 2019, pero que se retrasó hasta principios de 2020. La situación creada como consecuencia de la Pandemia en Portugal ha imposibilitado obtener hasta la fecha los permisos y licencias de ocupación del edificio, y por tanto, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, entrega de las llaves y pago del resto del precio.

El 4 de diciembre de 2019 la sociedad dominante suscribió un contrato de promesa de compra mediante Arras Penitenciales sobre dos inmuebles colindantes en la calle Sófora 13-15 y Anibal10, de Madrid, por importe de 2.260.000.- €, de los cuales, se pagaron en ese momento 226.000.- € en concepto de señal. La entrega del inmueble libre de cargas y arrendatarios y ocupantes, con la consiguiente firma de la escritura pública de la compraventa, debía producirse antes del 15 de septiembre de 2020, pero finalmente dicha entrega se ha retrasado y se estima se producirá en 2021. En este momento se pagará el resto del precio, es decir, 2.034.000.- €. Dichos inmuebles se destinarán, después de las reformas necesarias, al arrendamiento de viviendas.

Al cierre de cada ejercicio la Dirección del Grupo procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado teniendo en cuenta a su vez si se han producido cancelaciones anticipadas de algún contrato de arrendamiento. La última tasación disponible, en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fue realizada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. Los inmuebles se valoraron de manera individual a la fecha de cierre de las cuentas, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. La metodología aplicada en las valoraciones proviene del Libro Rojo de RICS así como las IVS (International Valuations Standard), informando de los distintos valores de mercado (valor por comparación, renta de alquiler o renta de mercado) según los distintos inmuebles y elementos de los mismos. Se ha considerado el valor de venta en plena propiedad al objeto de actualizar el valor contable, incorporado en los datos de la sociedad como valor de compra. En el balance de situación consolidado adjunto a 30 de junio de 2020 se mantienen las valoraciones de los inmuebles conforme a la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2019 puesto que los Administradores del Grupo consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudieran impactar de forma significativa en el valor del inmueble a 30 de junio de 2020.

En el primer semestre de 2020 y al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene 5 inmuebles afectos a garantía hipotecaria y dos inmuebles en régimen de leasing. (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. Tal y como se explica en la Nota 10 de la presente memoria, la Sociedad ha presentado nuevas garantías por el importe total exigido actualmente, 18.800 miles euros. El valor neto contable de los inmuebles aportados en garantía a 30 de junio de 2020 asciende a 17.556 miles de euros.

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

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

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019 es de 876.387,16 euros.

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.

Inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español

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

Coste:

Elemento	saldo al	Altas	Mejoras	saldo al
	31/12/2019			30/06/2020
Inversiones en terrenos	1.617.075,28			1.617.075,28
Inversiones en construcciones	6.586.826,09			6.586.826,09
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	2.900.000,00			2.900.000,00
Total Coste	11.103.901,37	0,00	0,00	11.103.901,37

Amortización:

Elemento	saldo al	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al
	31/12/2019			30/06/2020
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-2.141.043,34	-113.238,00	0,00 €	-2.254.281,34
Total Amortización Acumulada	-2.141.043,34	-113.238,00	0,00	-2.254.281,34

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al	saldo al
	31/12/2019	30/06/2020
Inversiones en terrenos	1.617.075,28	1.617.075,28
Inversiones en construcciones	4.477.168,00	4.332.544,75
Deterioro de Inv. Inmob.	0,00	0,00
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	2.900.000,00	2.900.000,00
Total Valor Neto Contable	8.994.243,28	8.849.620,03

A 30 de junio de 2020 y a cierre del ejercicio anterior, las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden dos edificios adquiridos por el Grupo, uno de ellos en Berlín (Alemania), perteneciente a la sociedad dominante Entrecampos Cuatro SOCIMI, S.A. y el otro edificio adquirido por la sociedad dependiente Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA en Lisboa (Portugal), así como Anticipos para Inversiones inmobiliarias entregados para la adquisición de otro edificio en Portugal.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

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, nº 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
30/06/2020	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	14,4	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
30/06/2020	Calle Isla Graciosa nº 3	167	6	67	426.586,01	12.256.803,67	10.316.610,35

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 la 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
30/06/2020	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	4,6	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
30/06/2020	Calle Teide nº 4	50	6	184	192.251,01	1.697.611,67	6.710.137,32

8.2 Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2020 el 76,47% 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 consolidada.

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos Financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

CATEGORIAS	CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a L.P.					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos Derivados Otros			
		Al 31-12-19	Al 30-06-20	Al 31-12-19	Al 30-06-20	Al 31-12-19	Al 30-06-20
Activos disponibles para la venta							
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27			563,27	563,27	
Préstamos y partidas a cobrar							
260 - Fianzas Constituidas L.P.	0,00	0,00	694.153,46	724.835,19	694.153,46	724.835,19	
TOTAL	563,27	563,27	694.153,46	724.835,19	694.716,73	725.398,46	

CATEGORIAS	CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
		Instrumentos Financieros a C.P.							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros			
		Al 31-12-19	Al 30-06-20	Al 31-12-19	Al 30-06-20	Al 31-12-19	Al 30-06-20	Al 31-12-19	Al 30-06-20
Préstamos y partidas a cobrar									
417 - Anticipo a Acreedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
430 - Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	143.780,67	263.650,11	143.780,67	263.650,11	
440 - Deudores	0,00	0,00	0,00	0,00	1.732,02	1.498,58	1.732,02	1.498,58	
443 - Otros deudores	0,00	0,00	0,00	0,00	9.627,74		9.627,74	0,00	
553 - Cta. Cte. Fusiones y Escisiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
555 - Partidas pdtes. de aplicación	0,00	0,00	0,00	0,00	42,35	1.316,59	42,35	1.316,59	
570 - Caja	0,00	0,00	0,00	0,00	1.113,79	329,70	1.113,79	329,70	
572 - Bancos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.048.284,49	1.802.978,69	1.048.284,49	1.802.978,69	
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	1.204.581,06	2.069.773,67	1.204.581,06	2.069.773,67	

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

	31/12/2019	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	30/06/2020
Deterioro de créditos	351.487,47	0,00	-239,13	0,00	351.248,34

9.2 Pasivos Financieros

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

CATEGORIAS	CLASES	PASIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a L.P.					
		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados			
		AI 31-12-19	AI 30-06-20	AI 31-12-19	AI 30-06-20	AI 31-12-19	AI 30-06-20
Débitos y partidas a pagar							
170 - Préstamos Entid. Crédito		4.717.607,49	5.121.420,88			4.717.607,49	5.121.420,88
174 - Acreedores Arrend. Finan.		16.397.847,35	15.755.510,85			16.397.847,35	15.755.510,85
180 - Fianzas Recibidas a L.P.			0,00	929.951,38	929.105,55	929.951,38	929.105,55
TOTAL		21.115.454,84	20.876.931,73	929.951,38	929.105,55	22.045.406,22	21.806.037,28

CATEGORIAS	CLASES	PASIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a C.P.					
		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados			
		AI 31-12-19	AI 30-06-20	AI 31-12-19	AI 30-06-20	AI 31-12-19	AI 30-06-20
Débitos y partidas a pagar							
400 – Proveedores				135.957,74	2.920,64	135.957,74	2.920,64
410 – Acreed. Prest. Servicios				94.820,62	92.640,67	94.820,62	92.640,67
438 – Anticipos de Clientes				41.078,45	14.946,17	41.078,45	14.946,17
465 – Remun. Pdtes. de pago				9.232,20	21.034,48	9.232,20	21.034,48
520 – Deudas Entidades Crédito		579.401,22	603.240,08		0,00	579.401,22	603.240,08
524 – Acreed. Arrend. Financ.		1.247.737,35	1.271.236,83		0,00	1.247.737,35	1.271.236,83
526 – Dividendo activo a pagar					1.317.790,01		1.317.790,01
554 – Cta. Cte. Com. Bienes				140.051,88	158.429,92	140.051,88	158.429,92
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo				196.080,82	196.080,82	196.080,82	196.080,82
TOTAL		1.827.138,57	1.874.476,91	617.221,71	1.803.842,71	2.444.360,28	3.678.319,62

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros a 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Ejercicio 6 meses terminado a 30/06/2020	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.874.476,91	2.013.304,48	2.022.948,39	2.069.290,30	2.086.099,96	12.685.288,60	22.751.408,64

Ejercicio 2019	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.827.138,57	1.854.001,31	1.818.870,41	1.862.433,60	1.907.358,73	13.672.790,79	22.942.593,41

Las partidas de los Derivados/otros a largo plazo no tienen un vencimiento determinado.

En el ejercicio 2008 la Sociedad matriz adquirió, para su establecimiento permanente en Alemania el 60% de un 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 del edificio 31 de diciembre de 2019 era de 3.893.543,97 euros y al 30 de junio de 2020 el valor neto contable asciende a 3.795.998,61. Al 30 de junio de 202 y al cierre del ejercicio anterior se encuentra gravado con una hipoteca otorgada por el Deutsche Bank, sucursal Berlín. Al inicio del ejercicio 2018 el principal del préstamo vivo ascendía a 2.650.000 euros, a un tipo de interés del 5,3% fijo, habiéndose novado el 28/02/2018 el contrato de préstamo, estableciendo un nuevo principal de 1.975.000 euros y un tipo de interés del 1,95% durante los próximos 10 años.

Al cierre del ejercicio 2019 el saldo pendiente ascendía a 1.764.889,84 euros y al 30 de junio de 2020 asciende a 1.706.214,24 euros.

Además del préstamo del edificio de Alemania anteriormente mencionado, en el epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo se incluyen los siguientes préstamos:

- 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 0,14 % en 2019 y en los seis primeros meses de 2020, ha tenido un interés de 0,14 % de enero a mayo de 2020 y de 0,34 durante el mes de junio de 2020 siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2019 de 161.656,00 euros y al 30 de junio de 2020 de 119.536,60 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por las oficinas de la segunda planta del edificio de la calle Orense nº 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,1910 % en 2019 y en los seis primeros meses de 2020, ha tenido un interés de 0,237 % de enero a marzo de 2020 y de 0,213 de los meses de abril a junio de 2020 siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2019 de 437.693,00 euros y al 30 de junio de 2020 de 398.126,42 euros.
- Préstamo "ICO: Empresas y Emprendedores 2015", firmado con BANKIA para la financiación parcial de la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid por un total de 1.500.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025, con un tipo de interés para el año 2019 del 1,743 % y el mismo tipo de interés en los seis primeros meses de 2020. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 era de 837.500,00 euros y al 30 de junio de 2020 de 762.500,00 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA por un total de 2.226.000,00 euros que grava el edificio de la calle Acuerdo, 8 de Madrid. El vencimiento del préstamo es el 10 de diciembre de 2033 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,99% en 2019 y el mismo tipo de interés en los seis primeros meses de 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2019 de 2.087.658,00 euros y al 30 de junio de 2020 de 2.017.972,35 euros.
- Préstamo "ICO: COVID", firmado con BANKIA por un total de 720.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 22 de abril de 2025, con un tipo de interés para el año 2020 del 1,5 %. El saldo pendiente a 30 de junio de 2020 es de 720.000,00 euros, ya que tiene 12 meses de carencia.

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

9.3 Fondos Propios

El Capital Social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2020 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 de la Sociedad Dominante celebradas 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, lo mismo que en las Juntas Generales de Accionistas de fecha 21 de junio de 2017, 20 de junio de 2018, 19 de junio de 2019 y 25 de junio de 2020.

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo poseía una autocartera de acciones de la sociedad dominante que ascendía a 44.804 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,082 % del capital social total.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 el Grupo ha procedido a la compra de 2.733 acciones propias.

Al 30 de junio de 2020 la autocartera de la compañía asciende a 47.537 acciones, que supone el 0,087% del capital social.

Reservas:

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

Descripción	31/12/2019	30/06/2020
Reserva Legal	6.376.303,07	6.563.797,89
Reservas Voluntarias	7.780.330,72	8.035.038,52
Reservas en Soc. Consolidadas	-180.311,15	-135.291,51
Total	13.976.322,64	14.463.544,90

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

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

Al 30 de junio de 2020, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

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

Al 30 de junio de 2020 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

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

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

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad Dominante ha realizado a 30 de junio de 2020 una estimación del importe a pagar por impuesto de sociedades, registrando el correspondiente gasto por impuesto corriente y gasto por impuesto diferido, como consecuencia de las aplicaciones y reversiones de los impuestos diferidos registrados.

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 estos estados financieros intermedios consolidados 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 acordó declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se formalizó como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se aportó entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid que decía: "ESTE TRIBUNAL, en PRIMERA instancia, acuerda ESTIMAR EN PARTE la reclamación interpuesta, ANULANDO la liquidación impugnada, que será sustituida por otra de acuerdo con lo expuesto en el último Fundamento de Derecho." Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo Central con fecha 10 de octubre de 2014. El día 11 de julio de 2018, el TEAC dictó fallo en los mismos términos que el anterior del TEAR, 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. Tal y como se informó en los Hechos Relevantes publicados en el MAB los días 19/09/2018 y 06/11/2018, la sociedad dominante 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 14 de marzo de 2019 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 fue recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo Central durante el mes de abril de 2019, tal y como hemos comunicado al MAB en los Hechos Relevantes publicados el 23 de marzo de 2018, 27 de abril de 2018 y 24 de octubre 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 posterior 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 17.834 miles de euros. Teniendo en cuenta que esta liquidación originaria fue anulada y que la nueva liquidación era de un importe mayor que aquella, la Sociedad volvió a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del nuevo acto administrativo recurrido

Finalmente, se ha acordado por parte del Órgano de Recaudación a las 8 sociedades sucesoras, la concesión de la suspensión de la ejecución de la deuda por aportación de hipoteca inmobiliaria unilateral en favor de la Agencia tributaria, por lo que, con fecha 12 de abril de 2019 la sociedad dominante ha elevado a público la constitución de la Hipoteca inmobiliaria 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 tasados por valor de 21.364 miles de euros, y que garantizan la cifra de 18.800 miles de euros.

Con respecto a RIO JOVERO, S.L, fue notificada en diciembre de 2018, Providencia de Apremio con un recargo por importe de 11.833.693,14€ por parte de la Dependencia Regional de Recaudación como consecuencia de no haber solicitado la suspensión de la deuda dentro del periodo voluntario de pago, habiendo sido recurrida en Reposición, y tras su desestimación, ha sido interpuesta Reclamación Económica-Administrativa ante el Tribunal Regional de Madrid con fecha 1 de julio de 2019, estando pendiente de resolución.

En el balance intermedio consolidado adjunto a 30 de junio de 2020 y en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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.

NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	1º Semestre 2019	1º Semestre 2020
Madrid	2.047.277,26	1.978.405,68
Guadalajara	20.710,86	18.070,85
Fuenterrabia	12.270,76	10.358,51
Zaragoza	325.634,29	310.181,76
Ciudad Real	71.037,84	0,00
Alcudia	69.990,77	29.849,55
Tenerife	85.927,77	65.177,17
Berlin	278.250,63	280.740,11
Lisboa	58.698,00	19.799,00
Total Cifra Negocio	2.969.798,18	2.712.582,63

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

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	1º Semestre 2019	1º Semestre 2020
Seguridad Social	23.313,12	25.086,96
Otros Gtos. Sociales		
TOTAL	23.313,12	25.086,96

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2020 y en el primer semestre del ejercicio 2019 son las siguientes:

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	1º Semestre 2019		1º Semestre 2020	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-37.241,40		-37.241,40
		Servicios profesionales		-12.337,08		-20.769,52
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		0,00		0,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-51.724,14		-51.724,14
		Intes.Deven.de préstamos		0,00		0,00
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-37.241,40		-37.241,40
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Intes.Deven.de préstamos		0,00		0,00
		Alquileres				
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia	0,00	0,00	0,00	0,00

No existen saldos con partes vinculadas ni al cierre del ejercicio 2019 ni al 30 de junio de 2020, salvo los descritos en el apartado siguiente.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante percibieron remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 126.206,94 euros (mismo importe en el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019), de los cuales está pendiente de pago la cantidad de 21.034,48 euros correspondiente al 50% de los meses de abril y mayo de 2020, debido a la epidemia de Covid-19. De dicha cifra, 6.206,90 euros corresponden a Carlos A. Segura Rodríguez, 8.620,69 euros corresponden a J. Ignacio Segura Rodríguez y 6.206,90 euros corresponden a Lourdes Segura Rodríguez

Situaciones de conflicto de intereses de los Administradores de la sociedad dominante

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 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 los primeros seis meses de 2020 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad dominante.

NOTA 13. OTRA INFORMACION

Información sobre el personal

En el primer semestre de 2020 el Grupo recoge como concepto de sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por nueve personas trabajando en la Sociedad dominante, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y una mujer) y seis dentro del personal de servicios administrativos (un hombre y cinco mujeres).

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE LOS EFECTOS DE LA EPIDEMIA DEL COVID-19

Tal y como ya se advirtió en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo se publicó el Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Tras sucesivas prórrogas del estado de alarma, el 21 de junio se pone fin al mismo y entra en vigor el Real decreto-ley 21/2020 de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Teniendo en consideración la ausencia actual de un tratamiento médico eficaz contra el virus, hay una incertidumbre considerable sobre la evolución global y extensión de la pandemia en los próximos meses. Sin embargo, es esperanzador ver la recuperación de China y otros países donde se han implantado medidas efectivas de control del virus. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. No obstante, en este momento, aún es incierto el impacto en la economía y los resultados de las respuestas que los diferentes gobiernos e instituciones monetarias internacionales están desarrollando. Por todo ello, a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, es prematuro realizar una valoración concreta o una cuantificación de los posibles impactos que tendrá este asunto sobre nuestro Grupo debido a la incertidumbre existente sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideraron un hecho posterior tipo 2 según la legislación contable aplicable por lo que no requirieron un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento cuantitativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020. Al 30 de junio de 2020 no se conocen otros hechos o circunstancias que nos permitan predecir de forma más exacta el alcance de la crisis sanitaria y económica actual. Por lo tanto, todos los cálculos efectuados sobre valores recuperables, análisis de deterioros en intangibles o inmovilizados de cualquier tipo y otras estimaciones realizadas por los administradores en el proceso de valoración de activos y pasivos para formulación de los presentes estados financieros no han tenido en cuenta las nuevas circunstancias y nuevos flujos de efectivo que se derivarán previsiblemente del hecho sin precedentes detallado en el párrafo anterior.

En este contexto, la Dirección del Grupo ya realizó una evaluación preliminar de la situación a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y continúa viendo la evolución y los efectos de la crisis económica como consecuencia de la pandemia conforme a la mejor información disponible; además, está siguiendo todos los pasos que considera necesarios para afrontar las consecuencias, en buena parte impredecibles, con el mínimo impacto posible. De los resultados de dicha evaluación y del seguimiento de la misma, destacamos los siguientes aspectos:

- Riesgo de la salud de los empleados: es una prioridad para el Grupo el garantizar la salud de todos sus empleados por lo que, desde el inicio de la crisis sanitaria, se han tomado medidas de higiene y limitaciones de viajes a las áreas de riesgo. Tras las declaraciones de pandemia y de estado de alarma en nuestro país, se han implantado procesos de teletrabajo en la medida que las diferentes funciones lo han permitido, tomando decisiones individualizadas para cada tipo de puesto de trabajo con el objetivo de intentar preservar la salud de nuestros empleados. Desde la finalización del estado de alarma se ha implantado un sistema de turnos para el acceso a la oficina con la intención de minimizar el riesgo para la salud de los empleados.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. También es previsible que se puedan producir problemas en el cumplimiento de plazos en determinados cobros previstos dadas las dificultades en las que se podrían encontrar algunos de nuestros clientes y deudores. En este sentido, el Grupo considera que no deben existir tensiones de liquidez ya que se cuenta con la tesorería suficiente y ha optado por acogerse a uno de los créditos ICO previstos por el Gobierno para esta Situación. Además, el Grupo cuenta con financiación "pre-aprobada" para acometer determinados proyectos y, en caso de ser necesario, el Grupo podría proceder a la venta de algunos activos para conseguir liquidez.

- Riesgo operacional y de negocio: aunque a la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, no es posible realizar una estimación de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre el Grupo, el impacto principal sobre el Grupo se ha centrado (además, lógicamente, de la paralización absoluta de la posibilidad de comercializar nuestros inmuebles y la captación de nuevos clientes para las unidades desocupadas), en la atención de los arrendatarios de los locales comerciales, debido a que han sido los primeros que, en todas sus facetas, se han visto impelidos a cerrar. El Grupo optó por bonificar las cuotas de los meses de abril y mayo, aunque posteriormente, se han visto en la obligación de seguir con dichas bonificaciones con algunos clientes.

En el caso de los arrendatarios de oficinas, se va a mantener la facturación de meses anteriores, salvo algunos casos que se han debido tratar de forma específica.

Por último, en el caso de los arrendatarios de viviendas, a pesar de la nueva regulación del Gobierno en materia de contratos de arrendamiento de viviendas como consecuencia de la crisis generada por la pandemia, no se han visto cambios significativos más allá de ligeros aumentos en la morosidad y retrasos en los pagos. En principio se mantendrá la facturación para este tipo de arrendamientos.

En el caso de Lisboa, donde el Grupo opera a través de una sociedad participada íntegramente, nos hemos visto en la necesidad de dejar en suspenso desde el día 1 de marzo el contrato de arrendamiento, dado que el único inmueble en Lisboa es un edificio de apartamentos que se explota en régimen turístico, hasta que se levanten las restricciones del movimiento de turistas. El importe de la renta mensual asciende a 9.849.- €.

Por ello, a fecha de la redacción de estas notas a los estados financieros intermedios, aparte de un previsible aumento de la morosidad, que no podemos cuantificar definitivamente todavía, hasta el 30 de junio de 2020, el conjunto de las rentas bonificadas y sobre las que se ha otorgado una moratoria de pago ha ascendido a la cantidad de 128.530,59 Euros y 98.859,56 Euros respectivamente, lo que representa el 4,24% y el 3,26% del total de las rentas que sin esas bonificaciones/moratoria se hubieran emitido durante ese periodo. Así mismo, durante los meses de julio, agosto y septiembre estas cifras ascienden a 73.380,88 Euros (bonificaciones) y a 11.630,99 Euros (moratoria), que representan el 4,79% y el 0,76% respectivamente del total que se hubiera facturado. Estas cantidades incluyen el importe de 9.849.- € mensuales del contrato de arrendamiento de la calle Sao Bento, en Lisboa, suspendido desde el 15/03/2020.

Obviamente, la paralización de la actividad económica del país retrasará los nuevos arrendamientos, y acelerará previsiblemente rescisiones más o menos forzadas de contratos de arrendamiento de todo tipo, sobre todo locales comerciales y oficinas, todo lo cual incidirá de forma negativa en la situación financiera del Grupo. No obstante lo cual, confiamos en que estos desajustes no interfieran en el normal desarrollo de nuestra actividad económica. Hasta el momento, una de las consecuencias directas de esta paralización se ha visto reflejada en los retrasos en la obtención de licencias y en la realización de obras por parte del Grupo. Los compromisos de compra y de venta que se tenían para el ejercicio 2020, se estima que no se van a realizar hasta el año 2021.

El Grupo sigue cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras y pagos a sus trabajadores proveedores, Seguridad Social, Impuestos, etc.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores del Grupo consideramos que si bien existe una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias de este excepcional proceso en el que estamos inmersos, teniendo en cuenta los precedentes de China y otros países en los que se ha conseguido detener la epidemia y volver a la actividad en un periodo razonable, si se cumplen estas expectativas nuestro Grupo, dadas las condiciones de las que parte y las medidas que hemos y podemos adoptar en un futuro, podrá tener un impacto más o menos significativo en su situación financiero/patrimonial pero en ningún caso se pondrá en riesgo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El Grupo seguirá evaluando durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 25 de septiembre de 2020, formulan los estados financieros intermedios consolidados y las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2020, que comprenden 33 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.



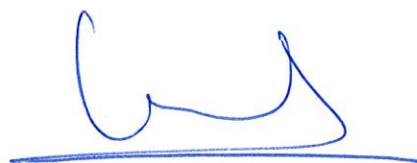
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



D^a. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D^a. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	100.496.106,10	101.079.975,37
I. Inmovilizado intangible	421,40	513,80
5. Aplicaciones informáticas	421,40	513,80
II. Inmovilizado material	2.782.476,50	2.691.633,60
1. Terrenos y construcciones	1.167.482,32	1.185.670,60
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	163.918,64	174.019,94
3. Inmovilizado en curso y anticipos	1.451.075,54	1.331.943,06
III. Inversiones inmobiliarias	92.022.809,74	92.728.111,24
1. Terrenos	36.129.357,62	36.129.357,62
2. Construcciones	55.893.452,12	56.598.753,62
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.965.000,00	4.965.000,00
1. Instrumentos de patrimonio	500.000,00	500.000,00
2. Créditos a empresas	4.465.000,00	4.465.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	725.398,46	694.716,73
1. Instrumentos de patrimonio	563,27	563,27
5. Otros activos financieros	724.835,19	694.153,46
B) ACTIVO CORRIENTE	2.211.621,29	1.372.573,82
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.829,81	250.398,02
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	244.331,23	124.082,67
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	244.331,23	124.082,67
3. Deudores varios	1.498,58	11.359,76
5. Activos por impuesto corriente	0,00	114.955,59
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	247.836,37	181.044,86
2. Créditos a empresas	247.836,37	181.044,86
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.717.955,11	941.130,94
1. Tesorería	1.717.955,11	941.130,94
TOTAL ACTIVO (A + B)	102.707.727,39	102.452.549,19



**Entrecampos Cuatro,
Socimi, S.A.**

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO INDIVIDUAL AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO	64.378.642,37	65.038.684,59
A-1) Fondos propios	64.378.642,37	65.038.684,59
I. Capital	49.092.735,96	49.092.735,96
1. Capital escriturado	49.092.735,96	49.092.735,96
III. Reservas	14.598.836,41	14.156.633,79
1. Legal y estatutarias	6.563.797,89	6.376.303,07
2. Otras reservas	8.035.038,52	7.780.330,72
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(90.470,79)	(85.633,38)
VII. Resultado del ejercicio	777.540,79	1.874.948,22
B) PASIVO NO CORRIENTE	34.268.467,57	34.555.013,68
II. Deudas a largo plazo	21.806.037,28	22.045.406,22
2. Deudas con entidades de crédito	5.121.420,88	4.717.607,49
3. Acreedores por arrendamiento financiero	15.755.510,85	16.397.847,35
5. Otros pasivos financieros	929.105,55	929.951,38
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.462.430,29	12.509.607,46
C) PASIVO CORRIENTE	4.060.617,45	2.858.850,92
II. Provisiones a corto plazo	2.000,00	3.500,00
2. Otras provisiones	2.000,00	3.500,00
III. Deudas a corto plazo	3.545.461,07	2.163.228,92
2. Deudas con entidades de crédito	603.240,08	579.401,22
3. Acreedores por arrendamiento financiero	1.271.236,83	1.247.737,35
5. Otros pasivos financieros	1.670.984,16	336.090,35
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	513.156,38	692.122,00
1. Proveedores	2.920,64	135.957,74
b) Proveedores a corto plazo	2.920,64	135.957,74
3. Acreedores varios	83.580,86	85.767,00
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	21.034,48	9.232,20
5. Pasivos por impuesto corriente	283.413,05	293.416,29
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	107.261,18	126.670,32
7. Anticipos de clientes	14.946,17	41.078,45
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	102.707.727,39	102.452.549,19



Entrecampos Cuatro,
 Socimi, S.A.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro

	(Debe) Haber	
	30/06/2020	30/06/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.692.783,63	2.911.100,18
b) Prestaciones de servicios	2.692.783,63	2.911.100,18
5. Otros ingresos de explotación	370.682,51	350.062,08
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	370.682,51	350.062,08
6. Gastos de personal	(224.577,21)	(225.601,57)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(199.490,25)	(202.288,45)
b) Cargas sociales	(25.086,96)	(23.313,12)
7. Otros gastos de explotación	(966.728,48)	(832.398,84)
a) Servicios exteriores	(829.095,84)	(870.245,63)
b) Tributos	(137.871,77)	(71.197,70)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	239,13	109.044,49
8. Amortización del inmovilizado	(1.087.481,03)	(1.098.880,16)
13. Otros resultados	33.313,89	2.443,31
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	817.993,31	1.106.725,00
14. Ingresos financieros	66.799,87	70.772,61
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	8,32	8,32
a 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>	8,32	8,32
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	66.791,55	70.764,29
b 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>	66.791,51	70.764,25
b 2) <i>De terceros</i>	0,04	0,04
15. Gastos financieros	(119.046,69)	(129.966,94)
b) Por deudas con terceros	(119.046,69)	(129.966,94)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	(52.246,82)	(59.194,33)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	765.746,49	1.047.530,67
20. Impuestos sobre beneficios	11.794,30	12.824,33
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)	777.540,79	1.060.355,00
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	777.540,79	1.060.355,00



Entrecampos Cuatro,
Socimi, S.A.