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, 29 de abril de 2022

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE
ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) N.º 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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.

I. Informe de Auditoría independiente, Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión del Ejercicio 2021 correspondiente a Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A.

II. Informe de Auditoría independiente, Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión consolidados del Ejercicio 2021.

Atentamente,

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.
El Consejero Delegado

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

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

Tras esta retroacción del expediente, y en ejecución del referido fallo, la Dependencia Regional de Inspección 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 interpusieron durante el mes de abril de 2018, diversas reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico-Administrativo Central y el Tribunal Económico Administrativo regional de Madrid. En el ejercicio 2021 algunas de estas reclamaciones interpuestas han sido plenamente estimadas, por lo que se han venido a anular los acuerdos de ejecución dictados por la AEAT por los que se liquidaba la cuota del Impuesto de sociedades del ejercicio 2004 y 2005 anteriormente comentada. Sin embargo, la Abogacía del Estado interpuso recurso contra algunas de ellas y en marzo de 2022 dicho recurso ha sido estimado por parte del Tribunal Económico Administrativo Central. La Sociedad, en el plazo preceptivo, recurrirá el fallo ante la Audiencia Nacional.

En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado una provisión para cubrir este pasivo y la información facilitada por la Sociedad no nos ha permitido disponer de datos suficientes que nos permitan determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 incluyó una salvedad por esta cuestión.

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Inversiones inmobiliarias

Descripción ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles con diferentes usos (viviendas, hoteles, comercios, oficinas) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía, inmuebles que suponen un 88,41% del total de los activos de la Sociedad al cierre del ejercicio. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

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

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

- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.

- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.

- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias.

Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar desde el año 2012 el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la ley 11/2021 de 9 de julio. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

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

- Hemos realizado una revisión, junto con nuestros especialistas fiscales, de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.

- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Juan José Jaramillo
Inscrito en el ROAC Nº 15631

28 de abril de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/08999
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes

al ejercicio terminado el

31 de diciembre de 2021

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A

BALANCE AL VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**100.525.978,06**	**99.819.216,82**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**5.764,20**	**329,00**
5. Aplicaciones informáticas		5.764,20	329,00
II. Inmovilizado material	**6**	**1.239.640,23**	**1.293.098,38**
1. Terrenos y construcciones		1.112.917,70	1.149.294,15
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		126.722,53	143.804,23
III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**93.593.873,21**	**92.853.539,45**
1. Terrenos		37.491.788,64	36.192.575,74
2. Construcciones		53.357.066,60	54.935.882,89
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		2.745.017,97	1.725.080,82
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.965.000,00**	**4.965.000,00**
1. Instrumentos de patrimonio	**9.1**	500.000,00	500.000,00
2. Créditos a empresas	**9.1, 17**	4.465.000,00	4.465.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	**9.1**	**721.700,42**	**707.249,99**
1. Instrumentos de patrimonio		563,27	563,27
2. Créditos a terceros		30.000,00	0,00
5. Otros activos financieros		691.137,15	706.686,72
B) ACTIVO CORRIENTE		**5.339.014,68**	**1.229.061,37**
II. Existencias		**12.830,42**	**0,00**
6. Anticipos a proveedores		12.830,42	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**134.774,59**	**271.021,41**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9.1**	80.552,37	218.289,58
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		80.552,37	218.289,58
3. Deudores varios	**9.1**	761,43	1.812,49
5. Activos por impuesto corriente	**10**	50.919,34	50.919,34
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.541,45	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9.1, 17**	**351.987,08**	**295.214,30**
2. Créditos a empresas		351.987,08	295.214,30
V. Inversiones financieras a corto plazo		**70.000,00**	**0,00**
2. Créditos a empresas		70.000,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9.1**	**4.769.422,59**	**662.825,66**
1. Tesorería		4.769.422,59	662.825,66
TOTAL ACTIVO (A + B)		**105.864.992,74**	**101.048.278,19**

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A

BALANCE AL VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		**65.860.977,29**	**65.023.091,67**
A-1) Fondos propios		**65.860.977,29**	**65.023.091,67**
I. Capital	9.3	**49.092.735,96**	**49.092.735,96**
1. Capital escriturado		49.092.735,96	49.092.735,96
III. Reservas	9.3	**14.893.577,13**	**14.598.689,91**
1. Legal y estatutarias		6.706.746,05	6.563.797,89
2. Otras reservas		8.186.831,08	8.034.892,02
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	**(101.152,10)**	**(97.815,75)**
VII. Resultado del ejercicio		**1.975.816,30**	**1.429.481,55**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**36.874.154,46**	**33.377.651,86**
II. Deudas a largo plazo		**24.575.991,80**	**20.946.623,76**
2. Deudas con entidades de crédito	9.2	9.764.497,50	4.869.902,98
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	13.783.267,50	15.110.902,86
5. Otros pasivos financieros	9.2	1.028.226,80	965.817,92
IV. Pasivos por impuesto diferido	10	**12.298.162,66**	**12.431.028,10**
C) PASIVO CORRIENTE		**3.129.860,99**	**2.647.534,66**
II. Provisiones a corto plazo		**3.800,00**	**3.800,00**
2. Otras provisiones		3.800,00	3.800,00
III. Deudas a corto plazo		**2.615.993,00**	**2.186.609,46**
2. Deudas con entidades de crédito	9.2	933.617,58	570.060,12
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	1.327.449,50	1.289.523,03
5. Otras pasivos financieros	9.2	354.925,92	327.026,31
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.2, 17	**0,00**	**113.727,85**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**510.067,99**	**343.397,35**
1. Proveedores	9.2	24.043,81	4.581,94
b) Proveedores a corto plazo		24.043,81	4.581,94
3. Acreedores varios	9.2	58.845,88	66.318,37
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9.2	5.538,65	30.266,68
5. Pasivos por impuesto corriente	10	204.889,41	54.061,36
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	147.179,01	146.405,00
7. Anticipos de clientes	9.2	69.571,23	41.764,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**105.864.992,74**	**101.048.278,19**

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO AL VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber 2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	**5.509.917,64**	**5.466.918,24**
b) Prestaciones de servicios		5.509.917,64	5.466.918,24
5. Otros ingresos de explotación		**903.148,96**	**736.254,93**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		903.148,96	736.254,93
6. Gastos de personal		**(459.043,31)**	**(461.140,62)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(443.989,26)	(410.927,10)
b) Cargas sociales	11	(15.054,05)	(50.213,52)
7. Otros gastos de explotación		**(2.408.969,32)**	**(2.183.128,94)**
a) Servicios exteriores		(1.782.660,75)	(1.552.607,67)
b) Tributos		(621.250,36)	(587.211,32)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.058,21)	(43.309,95)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	**(2.215.764,38)**	**(2.181.266,23)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6, 7	**571.082,48**	**63.218,12**
a) Deterioro y pérdidas		74.542,83	63.218,12
b) Resultados por enajenaciones y otras		496.539,65	0,00
13. Otros resultados	11	**363.373,28**	**53.141,46**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**2.263.745,35**	**1.493.996,96**
14. Ingresos financieros		**106.516,19**	**172.564,03**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		39.591,80	38.246,99
a 1) En empresas del grupo y asociadas		*39.591,80*	*38.246,99*
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		66.924,39	134.317,04
b 1) En empresas del grupo y asociadas	17	*66.791,51*	*134.316,99*
b 2) De terceros		*132,88*	*0,05*
15. Gastos financieros		**(259.689,86)**	**(241.434,86)**
b) Por deudas con terceros		(259.689,86)	(241.434,86)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		**(153.173,67)**	**(68.870,83)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		**2.110.571,68**	**1.425.126,13**
20. Impuestos sobre beneficios	10	**(134.755,38)**	**4.355,42**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)		**1.975.816,30**	**1.429.481,55**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)		**1.975.816,30**	**1.429.481,55**

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2021

	Notas de la memoria	31/12/2021	31/12/2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.975.816,30	1.429.481,55
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		1.975.816,30	1.429.481,55

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	49.092.735,96	14.156.633,79	(85.633,38)	0,00	1.874.948,22	65.038.684,59
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	49.092.735,96	14.156.633,79	(85.633,38)	0,00	1.874.948,22	65.038.684,59
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***1.429.481,55***	***1.429.481,55***
II. Operaciones con socios o propietarios.	***0,00***	***0,00***	***(12.182,37)***	***0,00***	***(1.317.790,01)***	***(1.329.972,38)***
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.317.790,01)	(1.317.790,01)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	(12.182,37)	0,00	0,00	(12.182,37)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	***0,00***	***442.056,12***	***0,00***	***0,00***	***(557.158,21)***	***(115.102,09)***
2. Otras variaciones.	0,00	442.056,12	0,00	0,00	(557.158,21)	(115.102,09)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	***49.092.735,96***	***14.598.689,91***	***(97.815,75)***	***0,00***	***1.429.481,55***	***65.023.091,67***
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	***49.092.735,96***	***14.598.689,91***	***(97.815,75)***	***0,00***	***1.429.481,55***	***65.023.091,67***
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***1.975.816,30***	***1.975.816,30***
II. Operaciones con socios o propietarios.	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***(3.336,35)***	***(1.134.508,29)***	***(1.137.844,64)***
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.134.508,29)	(1.134.508,29)
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	(3.336,35)	0,00	(3.336,35)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	***0,00***	***294.887,22***	***0,00***	***0,00***	***(294.973,26)***	***(86,04)***
2. Otras variaciones.	0,00	294.887,22	0,00	0,00	(294.973,26)	(86,04)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	49.092.735,96	14.893.577,13	(97.815,75)	(3.336,35)	1.975.816,30	65.860.977,29

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**2.110.571,68**	**1.425.126,13**
2. Ajustes al resultado.		**1.802.913,78**	**2.226.803,81**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7	2.215.764,38	2.181.266,23
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	(69.484,62)	(23.633,25)
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	300,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(496.539,65)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(106.516,19)	(172.564,03)
h) Gastos financieros (+)		259.689,86	241.434,86
3. Cambios en el capital corriente		**169.349,03**	**(425.792,87)**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		100.823,01	(124.244,51)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(2.541,45)	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(841,04)	(117.917,38)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		56.358,94	(206.964,26)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		15.549,57	23.333,28
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(288.936,46)**	**(308.183,55)**
a) Pagos de intereses (-)		(259.689,86)	(241.434,86)
c) Cobros de intereses (+)		49.743,41	58.394,59
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(78.990,01)	(125.143,28)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**3.793.898,03**	**2.917.953,52**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		**(3.382.492,71)**	**(844.756,30)**
b) Inmovilizado intangible.		(5.620,00)	0,00
c) Inmovilizado material.	6	(15.384,02)	(10.480,00)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(3.361.488,69)	(834.276,30)
7. Cobros por desinversiones (+)		**945.500,00**	**0,00**
d) Inversiones inmobiliarias.	7	945.500,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(2.436.992,71)**	**(844.756,30)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9.3	**(3.422,39)**	**(12.328,87)**
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(4.450,75)	(13.400,37)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		1.028,36	1.071,50
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**3.887.622,29**	**(1.021.383,62)**
a) Emisión.		5.645.662,50	800.820,80
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.2	5.645.662,50	720.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	80.000,00
5. Otras deudas (+).		0,00	820,80
b) Devolución y amortización de		(1.758.040,21)	(1.822.204,42)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.677.219,41)	(1.822.204,42)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	17	(80.820,80)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(1.134.508,29)**	**(1.317.790,01)**
a) Dividendos (-)	3	(1.134.508,29)	(1.317.790,01)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**2.749.691,61**	**(2.351.502,50)**
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)		**4.106.596,93**	**(278.305,28)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**662.825,66**	**941.130,94**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**4.769.422,59**	**662.825,66**

(Las notas 1 a 20 de la presente memoria forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 5 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. En el mes de octubre de 2012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2013 y siguientes, y así lo comunicó a la Agencia Tributaria el 3 de octubre de 2012. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual. Se solicitó la admisión de las acciones de la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), hoy "BME Growth" durante el ejercicio 2013, comenzando su cotización el día 28 de noviembre de dicho año.
Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, N.º 18, 28020 de Madrid.

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

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

La actividad de la Sociedad, desde su constitución, ha consistido en el arrendamiento de los inmuebles que forman parte de su activo inmovilizado y la inversión en nuevos activos con destino a la misma actividad.

El mayor volumen de operaciones de la Sociedad se realiza en España. También opera en Alemania, a través de un establecimiento permanente, y en Portugal, a través de una sociedad íntegramente participada, denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA.

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

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

Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios

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

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

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

C.N.A.E. 6820.

Entrecampos Cuatro Socimi, S.A, es sociedad dominante de un Grupo formado por la sociedad dependiente, Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituida el 12 de diciembre de 2017 en Portugal, con un capital de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es la inmobiliaria. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad portuguesa aumentó su capital en 400.000.- €, es decir, estableció la nueva cifra en 500.000.- €, siendo el aumento íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Esta sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos

Por tanto, la Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo ENTRECAMPOS CUATRO, del cual es Sociedad Matriz. Las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 se formularon el 27 de marzo de 2020 y fueron depositadas en el registro Mercantil de Madrid.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, en vigor, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Con el objeto de que las cuentas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

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

En la preparación de estas cuentas anuales, de conformidad con el PGC 2007, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. En concreto las estimaciones más relevantes se refieren a:

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

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

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

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

Provisiones

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

Impuestos diferidos

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2020 el fondo de maniobra de la sociedad era negativo, lo que podía generar ciertas dudas acerca de la capacidad de la sociedad para poder atender sus obligaciones en el corto plazo. Sin embargo, al cierre del presente ejercicio el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo por valor de 2.209.153,69 euros. Además, hay que tener en cuenta en todo momento los siguientes factores:

- La capacidad de la Sociedad para atender los pagos corrientes derivados de la actividad con los flujos de caja generados por las rentas que se obtienen del funcionamiento normal del negocio
- La capacidad financiera de la Sociedad para cubrir inversiones extraordinarias comprometidas, como obras y mejoras de inmuebles o las inversiones previstas en Portugal.
- El apoyo financiero último de los accionistas.

Por todo ello, los administradores consideran que no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad y su continuidad por lo que las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las modificaciones derivadas de la información incluida en la nota 2.9).

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Contratos de arrendamiento financiero	31/12/2021	31/12/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	13.783.267,50	15.110.902,86
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.327.449,50	1.289.523,03
Total	**15.110.717,00**	**16.400.425,89**

Contratos de préstamo	31/12/2021	31/12/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	9.764.497,50	4.869.902,98
Deudas corto plazo con entidades de crédito	933.617,58	570.060,12
Total	**10.698.115,08**	**5.439.963,10**

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021, del 12 de enero.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la que se dicta modificaciones en la norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de

2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio anual 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e), tal y como se puede observar en la Nota 7.

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los principales cambios introducidos en las normativas anteriores mencionadas impactan a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros.
b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activos financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

ii. Coste: Se han integrado en esta categoría el resto de los activos financieros, siendo estos las carteras de "Inversiones en empresas del grupo", las fianzas depositadas a largo y corto plazo y los depósitos constituidos a largo plazo, encuadrados ambos conceptos dentro de "Otros activos financieros a largo plazo" y "Otros activos financieros a corto plazo".

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Tal y como hemos indicado anteriormente en la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª. Se ha incluido información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por tanto, la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Categorías del RD 1514/2007	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Activos financieros disponibles para la venta
Categorías del RD 1/2021	AF a coste amortizado	AF a coste	AF a VR con cambios en PyG
Reclasificaciones de activos financieros			
Saldo final a 31 de diciembre de 2020 – RD 1514/2007	**5.687.003,03**	**500.000**	**563,27**
Créditos a empresas	-4.760.214,3	4.760.214,3	0,00
Otros activos financieros (fianzas)	-706.686,72	706.686,72	0,00
Saldo inicial a 01 de enero de 2021 – RD 1/2021	**220.102,01**	**5.966.901,02**	**563,27**

Del análisis realizado y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 7, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

i) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.

ii) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2021 la sociedad ha obtenido un resultado contable, después de impuestos de 1.975.816,30 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- - 4.332,65 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +22.968,36 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -151.501,14 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +267.620,82 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Durante el ejercicio 2020 la sociedad obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 1.429.481,55 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- -12.909,86 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +28.714,39 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -94.383,89 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +74.223,94 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, asciende a 2.110.571,68 Euros (1.425.126,13 euros en 2020) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía, por un total de 91.873,43 Euros (114.857,55 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 34.808,48 Euros (56.227,35 euros en 2020) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

La Sociedad planteó, con fecha 24-04-2015, una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos con objeto de confirmar el criterio seguido al excluir de la base de reparto de los dividendos, distribución a la que está obligada al haber optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las partidas relacionadas en los párrafos anteriores con respecto al resultado del ejercicio 2014. Con fecha 15 de noviembre de 2016 la Dirección general de Tributos ha emitido Contestación a la Consulta, ratificando íntegramente los criterios seguidos por la sociedad en la cuestión planteada. Dicha consulta es plenamente aplicable al resultado del ejercicio 2018, 2019, 2020 y 2021.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del presente ejercicio asciende a 2.070.837,33 (1.722.300,41 euros de España y 348.536,92 euros de Alemania) y a 1.418.135,36 (1.140.200,16 euros de España y 277.935,20 euros de Alemania) en el ejercicio 2020.

Base de reparto	31/12/2021	31/12/2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.975.816,30	1.429.481,55
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	**1.975.816,30**	**1.429.481,55**

Aplicación	31/12/2021	31/12/2020
A Reserva Legal	197.581,63	142.948,16
A Reservas Voluntarias	0,00	0,00
A Reservas Voluntarias en régimen SOCIMI	180.074,89	152.025,11
A Resultados negativos ejercicios anteriores		
A Resultado negativo del ejercicio		
A Dividendos (80%)	1.500.642,97	1.134.508,29
A Dividendos por venta de Inmuebles (50%)	97.516,81	0,00
Total	**1.975.816,30**	**1.429.481,55**

Total dividendos previstos: 1.598.159,78 euros (1.134.508,29 euros en el ejercicio anterior).

El resultado de los ejercicios 2021 y 2020 incluye los beneficios correspondientes a la explotación en arrendamiento de un Edificio de Berlín, donde la Sociedad opera a través de un establecimiento permanente en la Blücher Strasse, 37-A, por un total de 348.536,92 euros en 2021 y de 277.935,20 euros en 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 está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI pero debe ser como mínimo del 10% del capital social si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Al cierre del presente ejercicio y el anterior, la Sociedad cumple con este requisito.

NOTA 4.NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las Cuentas Anuales han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado intangible

Los elementos de Inmovilizado intangible se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.
La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, solares y construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.
Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien, exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

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

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

Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos

Las inversiones inmobiliarias en curso comprenden todos los gastos asociados a la construcción de edificios para alquiler que son necesarios hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Esto incluye, además del precio de adquisición de los materiales, todos los costes relacionados para la construcción hasta que pueda operar de la forma prevista.

En estas inversiones que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Una vez que el activo se encuentre finalizado y esté disponible para su uso, se producirá su traspaso a Inversiones Inmobiliarias y comenzará a amortizarse

Los anticipos de inversiones inmobiliarias incluyen las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes destinados al alquiler. En este caso, al tratarse de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no es necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización. El anticipo se dará de baja cuando los elementos del inmovilizado material se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la empresa.

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendataria

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendadora

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.
Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.
Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a coste amortizado se incluyen en "Inversiones financieras a largo plazo" y "Créditos a terceros" en el Activo no corriente del balance, y en "Créditos a terceros" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Activo corriente del balance.

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

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

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

Activos financieros a coste

Los activos financieros a coste se incluyen en "Créditos a empresas", "Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo" y "Otros activos financieros a largo plazo" en el Activo no corriente del balance, y en "Otros activos financieros a corto plazo" en el Activo corriente del balance.

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas

correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias

En los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores.
En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, en el caso de instrumentos de deuda adquiridos, o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en las pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste, menos pérdidas por deterioro de valor.

2. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Por otra parte, incluye las deudas financieras, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad

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

Impuesto sobre Sociedades

Como se ha hecho referencia en el punto 1 de esta memoria, la sociedad optó a partir del 01 de enero de 2013 por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

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

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

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

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

Ingresos y gastos

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

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

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

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

Ingresos por intereses

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

Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

1. En las operaciones entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

2. En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales del negocio se valoran por sus valores contables en sus cuentas anuales individuales antes de la operación.

3. La diferencia que se pudiera poner de manifiesto se registra en reservas.

Estado de Flujos de Efectivo

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

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

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2021
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	40.120,00	0,00	5.620,00	5.620,00	0,00	45.740,00
Total Coste	**40.120,00**	**0,00**	**5.620,00**	**5.620,00**	**0,00**	**45.740,00**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2020
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	40.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.120,00
Total Coste	**40.120,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**40.120,00**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2021
Aplicaciones Informáticas	-39.791,00	-184,80	0,00	0,00	-39.975,80
Total Amortización	**-39.791,00**	**-184,80**	**0,00**	**0,00**	**-39.975,80**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2020
Aplicaciones Informáticas	-39.606,20	-184,80	0,00	0,00	-39.791,00
Total Amortización	**-39.606,20**	**-184,80**	**0,00**	**0,00**	**-39.791,00**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2021	saldo al 31/12/2020
Aplicaciones Informáticas	5.764,20	329,00
Total Valor Neto	**5.764,20**	**329,00**

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

Al cierre del ejercicio 2021 están totalmente amortizados elementos por un total de 39.560,00 - euros, siendo el mismo importe de elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2020.

NOTA 6.INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2021
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	172.855,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172.855,50
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	0,00	-4.116,32	0,00
Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	0,00	-52.080,52	14.140,51
Mobiliario	290.456,25	0,00	14.174,65	14.174,65	-19.369,88	285.261,02
Equip. Proc. Información	73.345,80	0,00	1.209,35	1.209,35	-71.535,24	3.019,91
Total Coste	**2.254.297,37**	**0,00**	**15.384,00**	**15.384,00**	**-147.101,96**	**2.122.579,41**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Traspaso a ANMV	saldo al 31/12/2020
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	172.855,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172.855,50
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	0,00	0,00	4.116,32
Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	0,00	0,00	66.221,03
Mobiliario	279.976,25	0,00	10.480,00	10.480,00	0,00	290.456,25
Equip. Proc. Información	73.345,80	0,00	0,00	0,00	0,00	73.345,80
Total Coste	**2.243.817,37**	**0,00**	**10.480,00**	**10.480,00**	**0,00**	**2.254.297,37**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2021
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deterioro	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2020
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deterioro	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2021
Construcciones	-498.008,32	-36.376,45	0,00	0,00	-534.384,77
Instalaciones Técnicas	-112.708,16	-12.114,19	0,00	0,00	-124.822,35
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	4.116,32	0,00
Otras instalaciones	-64.439,23	-946,20	0,00	52.080,52	-13.304,91
Mobiliario	-210.387,16	-16.726,83	0,00	18.522,57	-208.591,42
Equip. Proc. Información	-71.539,80	-1.831,19	0,00	71.535,24	-1.835,75
Total Amortización	**-961.198,99**	**-67.994,86**	**0,00**	**146.254,65**	**-882.939,20**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2020
Construcciones	-461.631,87	-36.376,45	0,00	0,00	-498.008,32
Instalaciones Técnicas	-93.443,78	-19.264,38	0,00	0,00	-112.708,16
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	0,00	-4.116,32
Otras instalaciones	-63.444,35	-994,88	0,00	0,00	-64.439,23
Mobiliario	-193.812,41	-16.574,75	0,00	0,00	-210.387,16
Equip. Proc. Información	-67.678,10	-3.861,70	0,00	0,00	-71.539,80
Total Amortización	**-884.126,83**	**-77.072,16**	**0,00**	**0,00**	**-961.198,99**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Terrenos y Construcciones	1.149.294,15	1.112.917,70
Instalaciones Técnicas	60.147,34	48.033,15
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	1.781,80	835,60
Mobiliario	80.069,09	76.672,15
Equip. Proc. Información	1.806,00	1.184,16
Total Valor Neto	**1.293.098,38**	**1.239.642,76**

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

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

En los ejercicios 2021 y 2020 no se han realizado correcciones valorativas por deterioro sobre el inmueble propiedad de la compañía, reflejado en el epígrafe de Terrenos y Construcciones, en base a la tasación efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. El método de valoración utilizado es conforme a los estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Libro Rojo (Red Book) publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

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

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

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

Elementos totalmente amortizados:

Elemento	31/12/2020	31/12/2021
Instalaciones técnicas	0,00	98.940,72
Maquinaria	4.116,32	0,00
Otras Instalaciones	58.090,93	6.010,41
Mobiliario	132.336,74	125.728,31
Equipos Proceso de información	58.897,80	1.810,56
Total	**253.441,79**	**232.490,00**

En el ejercicio 2021 se han dado de baja elementos totalmente amortizados por importe de 143.297,10 euros.

NOTA 7.INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Altas			Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2021
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	36.996.933,94	0,00	1.538.030,69	1.538.030,69	-313.360,62	0,00	38.221.604,01
Inversiones en construcciones	77.475.699,30	803.520,84	0,00	803.520,84	-296.062,95	0,00	77.983.157,19
Inversiones en curso y anticipos	1.725.080,82	1.245.937,15	0,00	1.245.937,15	-226.000,00	0,00	2.745.017,97
Total Coste	**116.197.714,06**	**2.049.457,99**	**1.538.030,69**	**3.587.488,68**	**-835.423,57**	**0,00**	**118.949.779,17**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas			Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2020
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	36.996.933,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.996.933,94
Inversiones en construcciones	77.034.560,17	441.139,14	0,00	441.139,14	0,00	0,00	77.475.699,30
Inversiones en curso y anticipos	1.331.943,06	393.137,76	0,00	393.137,76	0,00	0,00	1.725.080,82
Total Coste	**115.363.437,17**	**834.276,90**	**0,00**	**834.276,90**	**0,00**	**0,00**	**116.197.714,06**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2021
		Dotacion ejer.	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-804.358,21	-17.330,60	0,00	-17.330,60	91.873,43	-729.815,38
Total Coste	**-804.358,21**	**-17.330,60**	**0,00**	**-17.330,60**	**91.873,43**	**-729.815,38**

Elemento	saldo al	Total Altas	Reversión	saldo al

	31/12/2019	Dotacion ejer.	Otras Altas	Total Altas		31/12/2020
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-867.576,32	-51.639,44	0,00	-51.639,44	114.857,55	-804.358,21
Total Coste	**-867.576,32**	**-51.639,44**	**0,00**	**-51.639,44**	**114.857,55**	**-804.358,21**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2021
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-22.539.815,82	-2.147.584,72	0,00	61.310,52	-24.626.090,02
Total Amortización Acumulada	**-22.539.815,82**	**-2.147.584,72**	**0,00**	**61.310,52**	**-24.626.090,02**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2020
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-20.435.806,55	-2.104.009,27	0,00	0,00	-22.539.815,82
Total Amortización Acumulada	**-20.435.806,55**	**-2.104.009,27**	**0,00**	**0,00**	**-22.539.815,82**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	36.996.933,94	38.221.604,01
Inversiones en construcciones	54.935.882,89	53.357.067,17
Inversiones en curso y anticipos	1.725.080,82	2.745.017,97
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-804.358,21	-729.815,38
Total Valor Neto Contable	**92.853.539,44**	**93.593.873,77**

Las altas del ejercicio 2020 en inversiones en construcciones corresponden a:

Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador, 4 - 2º 3	31.872,72
Espalmador, 4 - 2º 4	31.079,15
Espalmador, 4 - 2º 5	13.849,99
Espalmador, 4 - 2º 6	15.609,58
AV. MEDIT. 12 – PLANTA 1ª	100.851,53
I.Mercedes,92-Pt Baja Viv.	18.218,58
I.Mercedes,92-Pt Baja Ofic.	10.998,11
I. Graciosa, 3	7.691,97
C/ Teide, 4	210.967,51

Sófora 13 – 15, en curso	24.741,04
Acuerdo 8, en curso	368.396,72
Total	**834.276,90**

Las altas del ejercicio 2021 en inversiones en construcciones correspondían a:

Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador 2º 5	43.565,20
Espalmador 2º 6	37.368,16
Infanta Mercedes 92	163.173,00
Orense 70	19.250,87
Isla Graciosa 3	540.163,61
Acuerdo 8	409.262,01
Sófora 13	105.284,40
Sófora 15	2.641,43

Adquisiciones en inmuebles:

Sófora 13	1.155.470,95
Sófora 15	1.111.309,05
Total altas inmovilizado	**3.587.488,68**

El 10 de diciembre de 2018, la sociedad adquirió, en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García un edificio en la calle del Acuerdo, 8, de Madrid, por un valor de 3.500.000.- euros, con objeto de someterlo a obras de rehabilitación y acondicionamiento como Residencia de Estudiantes y cederla en arrendamiento a un tercero cuyo objeto social sea la gestión de este tipo de inmuebles. Se encargó a dos Arquitectos la redacción del proyecto, se presentó la solicitud de licencia durante el año 2019 y con fecha 29 de junio de 2020 se nos concedió la licencia de obras.

En el ejercicio 2019 se activaron como mayor valor del Suelo los impuestos directos, así como otros gastos imputables a la compra del Suelo de la calle Acuerdo 8 por importe de 63.653,66 euros. Adicionalmente, en el ejercicio 2019 comenzaron las obras de preparación del suelo y demolición del edificio, activándose costes por importe de 317.080,61 euros. Tanto el valor del compra asignado a la construcción como los costes accesorios de los trabajos realizados en dicha obra, se traspasaron al cierre a Inversiones inmobiliarias en curso.

En el ejercicio 2020 se continuaron con las obras de demolición y construcción del nuevo edificio y se activaron como Construcciones en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe de 368.396,72 euros.

En el ejercicio 2021 se ha continuado con las obras de construcción del nuevo edificio y se han activado como Construcciones en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe de 409.262,01 euros.

El 4 de diciembre de 2019 la sociedad suscribió un contrato de promesa de compra mediante Arras Penitenciales sobre dos inmuebles colindantes en la calle Sófora, 13-15, 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, se ha producido el día 26 de marzo de 2021 ante el notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, en cuyo momento se ha pagado el resto del precio, es decir, 2.034.000.- €. De todo ello hemos informado el día 31 de marzo de 2021 mediante la publicación del correspondiente documento informativo como "Otra información Relevante" en el BME Growth, así como en la página web de la sociedad. Dichos inmuebles se destinarán, después de las reformas necesarias, al arrendamiento de viviendas.

En el ejercicio 2020 se registraron como Inversiones inmobiliarias en curso los primeros importes activados de las licencias solicitadas para las obras en la calle Sófora por valor de 24.741,04 euros.

En el ejercicio 2021 se han registrado como Inversiones inmobiliarias en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe para las obras en la calle Sófora por valor de 107.925,83 euros.

Dichos inmuebles, una vez terminados, se integrarán en el inmovilizado de la sociedad, quedando afectos al objeto social principal, es decir, a su explotación en régimen de arrendamiento

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

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

En el ejercicio 2021 se han dotado correcciones valorativas por deterioro por un total de 17.330,60 euros en varios elementos, en el ejercicio 2020 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por valor de 51.639,44 euros:

INMUEBLE	VNC a 31.12.2020	Valor tasación al 31-12-2020	Deterioro
Arturo Soria 187	134.239,80	96.000,00	38.239,80
Gandía, 6	160.774,86	160.700,00	74,86
Algorta, 12	292.430,57	289.500,00	2.930,57
Algorta, 14	113.316,43	112.200,00	1.116,43
Baunatal, 22	135.503,47	134.500,00	1.003,47
Blas Otero, 4	367.772,17	363.000,00	4.772,17
León Felipe, 8, Local 1	32.402,14	28.900,00	3.502,14
	1.236.439,44	1.184.800,00	51.639,44

INMUEBLE	VNC a 31.12.21	Valor tasación al 31-12-21	Deterioro
Arturo Soria 187	93.330,60	76.000,00	17.330,60
	93.330,60	76.000,00	17.330,60

Durante el ejercicio 2021 se han realizado reversiones de deterioro del valor de varios inmuebles por valor de 91.873,43, y en el ejercicio 2021 por valor de 114.857,55 euros, tal y como figura en el cuadro de la Nota 10, como consecuencia de las tasaciones realizadas al cierre de ambos ejercicios.

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

Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la compañía reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Los inmuebles se han valorado de manera individual, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se han tenido en cuenta deducciones por negociación conjunta en comercializaciones en lotes o como unidad, por tanto. El método de valoración utilizado es conforme a los estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Libro Rojo (Red Book) publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards". El valor de mercado que arroja la tasación realizada por el experto independiente asciende a 153.432.291 euros, dentro de los cuales se incluyen 2.069.000 euros correspondientes al edificio de Sao Bento, en Lisboa, propiedad de la sociedad participada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA. El valor de mercado, por tanto, de los inmuebles pertenecientes directamente a Entrecampos Cuatro SOCIMI S.A. es de 151.363.291, de los cuales 1.248.000 euros corresponden a Inmovilizado material y 150.115.291 euros a inversiones inmobiliarias (ver detalle en Nota 10).

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual asciende a 876.387,16 euros y mismo importe que en el ejercicio anterior.

Al cierre de ambos ejercicios la sociedad tiene cinco inmuebles afectos a garantía hipotecaria (véase Nota 9.2).

Tal y como se detalla en la Nota 10, el 12 de abril de 2019 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 18.800 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 cinco inmuebles de su propiedad. Estas garantías han sido aceptadas por la Administración, por lo que la deuda ha quedado suspendida en periodo voluntario desde el mes de marzo de 2022.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias, así como una póliza de Responsabilidad Civil global de las distintas unidades en las que no poseemos el 100% del inmueble. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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

Alemania - Coste

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2020	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	1.093.987,78	0,00	0,00	1.093.987,78	0,00	0,00	**1.093.987,78**
Inversiones en construcciones	4.875.213,59	0,00	0,00	4.875.213,59	0,00	0,00	**4.875.213,59**
Total Coste	**5.969.201,37**	**0,00**	**0,00**	**5.969.201,37**	**0,00**	**0,00**	5.969.201,37

Alemania -
Amortizaciones

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2021
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-2.075.657,40	-195.090,69	0,00	-2.270.748,09	-195.090,69	0,00	**-2.465.838,78**
Total Amortización Acumulada	**-2.075.657,40**	**-195.090,69**	**0,00**	**-2.270.748,09**	**-195.090,69**	**0,00**	**-2.465.838,78**

Alemania - Valor neto contable

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	1.093.987,78	1.093.987,78
Inversiones en construcciones	2.604.465,50	2.409.374,81
Total Valor Neto Contable	**3.698.453,28**	**3.503.362,59**

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprendían, al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, un edificio adquirido por la sociedad en Berlín (Alemania), que pertenece en su totalidad a ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS

8.1 Arrendamientos financieros

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2021	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	16 años	5.000.000,00
2020	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	15 años	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2021	Calle Isla Graciosa nº 3	179	12	49	892.005,44	13.117.631,94	8.990.362,65
2020	Calle Isla Graciosa nº 3	167	12	61	860.828,27	12.256.803,67	9.882.368,09

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

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2021	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	6 años	41.471,77
2020	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	5 años	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2021	Calle Teide nº 4	62	12	166	397.703,45	2.081.942,21	6.120.354,34
2020	Calle Teide nº 4	50	12	178	384.330,54	1.697.611,67	6.518.057,79

8.2 Arrendamientos operativos

Tal y como se indica en la nota 14 A), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad tiene, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (el 88,41% en 2021 y el 91,89 % en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 el 82,65% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la sociedad (el 83,67 % en 2020) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 17,35% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2021 (16,33% en 2020).

El detalle de los inmuebles y alquileres más significativos para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

2021							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-2021	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-2.270.748,09	-195.090,69	3.503.362,59	572.636,02	600.513,49	13.359,64
Edificio Isla Graciosa, 3	22.166.358,86	-7.645.943,03	-694.932,00	13.825.483,83	1.263.695,29	1.145.315,86	90,75
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.345.806,27	-39.108,55	2.252.360,14	196.219,17	198.155,28	0,00
Edificio Teide, 4	9.844.099,39	-891.307,56	-194.210,82	8.758.581,01	505.198,91	518.021,35	21.934,67
Asura, 56	8.521.601,00	-1.428.717,58	-144.695,49	6.948.187,93	550.653,48	545.699,98	0,00
Orense, 70	12.901.271,24	-2.419.776,87	-217.306,26	10.264.188,11	565.563,24	585.696,66	1.550,01
Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.461.542,20	-144.074,87	7.034.519,55	322.471,13	326.860,57	2.411,69
Total	**71.679.943,44**	**-17.463.841,60**	**-1.629.418,68**	**52.586.683,16**	**3.976.437,24**	**3.920.263,19**	**39.346,76**

2020							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-2020	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-2.075.657,40	-195.090,69	3.698.453,28	568.103,52	572.636,02	8.919,21
Edificio Isla Graciosa, 3	21.626.195,25	-6.966.275,56	-679.667,47	13.980.252,22	1.317.370,33	1.263.695,29	48.486,56
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.306.697,72	-39.108,55	2.291.468,69	195.810,48	196.219,17	0,00
Edificio Teide, 4	9.844.099,39	-701.161,94	-190.145,62	8.952.791,83	605.920,89	505.198,91	23.421,89
Asura, 56	8.521.601,00	-1.284.022,09	-144.695,49	7.092.883,42	549.041,34	550.653,48	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-2.202.799,16	-216.977,71	10.462.243,50	528.784,25	565.563,24	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.317.467,33	-144.074,87	7.178.594,42	316.249,82	322.471,13	6.936,28
Total	**71.120.528,96**	**-15.854.081,20**	**-1.609.760,40**	**53.656.687,36**	**4.081.280,63**	**3.976.437,24**	**87.763,94**

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

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

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21
Activos financieros a valor razonable con cambios en PyG								
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27					563,27	563,27
Activos financieros a coste								
242- Créditos L.P. a empresas del Grupo					4.465.000,00	4.465.000,00	4.465.000,00	4.465.000,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					706.686,72	691.137,15	706.686,72	691.137,15
Activos financieros a coste amortizado								
253 - Deudores por venta de inmuebles					0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
TOTAL	**563,27**	**563,27**	**0,00**	**0,00**	**5.171.686,72**	**5.186.137,15**	**5.172.249,99**	**5.186.700,42**

CATEGORIAS / CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21
Activos financieros a coste amortizado								
430 - Clientes					218.289,58	80.552,37	218.289,58	80.552,37
440 - Deudores					1.812,49	761,43	1.812,49	761,43
543 - Deudores por venta de inmuebles					0,00	70.000,00	0,00	70.000,00
Activos financieros a coste								
534 - Intereses C.P Créditos Partes Vinculadas					295.214,30	351.987,08	295.214,30	351.987,08
TOTAL					**515.316,37**	**503.300,88**	**515.316,37**	**503.300,88**

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	31/12/2020	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2021
Deterioro de créditos	351.487,47	42.043,10	-2.458,23	0,00	391.072,34	69.590,55	-64.532,34	0,00	396.130,55

En el ejercicio 2017 la Sociedad otorgó un crédito a la Sociedad del grupo Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, por importe máximo de 2.100.000 euros, de los cuales se dispusieron al cierre de dicho ejercicio, 2.015.000 euros, vencimiento en diciembre de 2022 y con un tipo de interés anual del 3%. El saldo vivo de dicho préstamo al 31 de diciembre de 2018 era de 2.015.000.- euros.

En el ejercicio 2018 la Sociedad otorgó dos créditos a la Sociedad del grupo Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, el primero, con fecha 3 de abril, por importe de 1.450.000 euros, vencimiento el 31 de diciembre de 2023, y el segundo, el 3 de octubre, por importe de 1.400.000 euros, vencimiento 31 de diciembre de 2022, y ambos con un tipo de interés anual del 3%. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad portuguesa aumentó su capital en 400.000.- €, siendo el aumento íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. con cargo al saldo de la deuda que la sociedad participada mantenía con nuestra sociedad. Así pues, el saldo vivo de dichos préstamos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el mismo que el importe concedido en cada caso, disminuido en la cantidad de 400.000.- €, es decir, 4.465.000 euros.

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

Inversiones en empresas del grupo

El 12 de diciembre de 2017 se constituyó en Portugal una sociedad denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, con un capital de 100.000.- €, íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad portuguesa aumentó su capital en 400.000.- €, es decir, estableció la nueva cifra en 500.000.- €, siendo el aumento íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A., tal y como hemos señalado en el apartado anterior. Esta nueva sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos. El día 21 de diciembre de 2017 Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA adquirió un inmueble en la Rua Sao Bento, 384/388, de Lisboa, por un valor de 1.950.000,00.- €, para destinarlo a su arrendamiento. Dicha adquisición se realizó con un préstamo otorgado por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Con fecha 1 de

marzo de 2018 el inmueble fue alquilado en su totalidad. Con fecha 3 de abril de 2018 la misma sociedad participada formalizó un contrato de compraventa de un inmueble de viviendas y locales comerciales en la Rua Sao Juliao, 1-9, esquina a la Rua da Padaria, 31-37, en el barrio da Madalena, en el centro de Lisboa. Dicho inmueble se encuentra sujeto a obras de rehabilitación en su totalidad, estando prevista su entrega a nuestra sociedad una vez se terminen las citadas obras y el vendedor obtenga los correspondientes permisos y licencias del Ayuntamiento de Lisboa. La sociedad tiene previsto, una vez disponga de estas nuevas unidades, ponerlas en el mercado de alquiler, previo amueblamiento de todas las unidades. La operación asciende a 5.800.000.- €, de los que se pagaron 1.450.000 euros (25%) el 3 de abril de 2018, 1.450.000 euros (25%) el 3 de octubre de 2018, y el resto, 2.900.000 euros (50%), a la terminación de las obras, obtención de las licencias de uso, habitabilidad y funcionamiento municipales, y se efectúe la entrega del inmueble y la correspondiente escritura notarial.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2021 el patrimonio de la sociedad es el que se refleja en el siguiente cuadro:

2021 SOCIEDAD	%	CAPITAL 100%	RESERVAS 100%	PERDIDAS 100%	ULTIMO RESULTADO 100%
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	100	500.000,00	0,00	-293.496,66	-103.799,55

2020 SOCIEDAD	%	CAPITAL 100%	RESERVAS 100%	PERDIDAS 100%	ULTIMO RESULTADO 100%
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	100	500.000,00	0,00	-135.291,51	-158.050,36

Dicha sociedad, cuyas acciones no cotizan en bolsa, tiene su domicilio social en Lisboa, en la Rua de São Bento N.º 384 – Loja, Lisboa. El Patrimonio Neto de dicha Sociedad, según el balance aprobado, el 31 de diciembre de 2020, ascendía a 206.658,13 € y según el balance a 31 de diciembre de 2021, asciende a 102.703,79 €.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Tesorería	31/12/2020	31/12/2021
570 – Caja	626,41	342,66
572 - Bancos	662.199,25	4.769.079,93

9.2 Pasivos financieros

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

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21
Pasivos financieros a coste amortizado o coste								
170 - Préstamos Entid. Crédito	4.869.902,98	9.764.497,50					4.869.902,98	9.764.497,50
174 - Acreedores Arrend. Finan.	15.110.902,86	13.783.267,50					15.110.902,86	13.783.267,50
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					965.817,92	1.028.226,80	965.817,92	1.028.226,80
TOTAL	**19.980.805,84**	**23.547.765,00**			**965.817,92**	**1.028.226,80**	**20.946.623,76**	**24.575.991,80**

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21
Pasivos financieros a coste amortizado o coste								
400 – Proveedores					4.581,94	24.043,81	4.581,94	24.043,81
410 – Acreed. Prest. Servicios					66.318,37	58.845,88	66.318,37	58.845,88
413 - Acreedores empresas grupo					32.907,05	0,00	32.907,05	0,00
438 – Anticipos de Clientes					41.764,00	69.571,23	41.764,00	69.571,23
465 – Remun. Pdtes. de pago					30.266,68	5.538,65	30.266,68	5.538,65
513 - Deudas con partes vinculadas					80.000,00	0,00	80.000,00	0,00
514 - Intereses ptes pago partes vinculadas					820,80	0,00	820,80	0,00
520 – Deudas Entidades Crédito	570.060,12	933.617,58					570.060,12	933.617,58
524 – Acreed. Arrend. Financ.	1.289.523,03	1.327.449,50					1.289.523,03	1.327.449,50
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					134.428,53	137.150,43	134.428,53	137.150,43
555 - Partidas Pdtes. Aplicación					232,88	-2.169,08	232,88	-2.169,08
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo					192.364,90	219.944,57	192.364,90	219.944,57
TOTAL	**1.859.583,15**	**2.261.067,08**			**583.685,15**	**512.925,49**	**2.443.268,30**	**2.773.992,57**

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Año 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.261.067,08	2.344.675,07	2.396.244,33	2.346.987,25	6.300.609,32	10.159.249,03	25.808.832,08

Año 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.859.583,15	1.898.443,66	1.980.664,42	2.026.120,44	1.970.647,83	12.104.929,49	21.840.388,99

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

En el ejercicio 2008 la Sociedad 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 a 31 de diciembre de 2020 era de 3.698.453,28 euros y al 31 de diciembre de 2021, es de 3.503.362,59 euros. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 estaba gravado con una hipoteca otorgada por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por un principal de 1.975.000 euros, por el plazo de 10 años a partir del 28 de febrero de 2018 y a un tipo de interés del 1,95% fijo.

Al cierre del ejercicio 2020 el saldo pendiente ascendía a 1.646.966,52 euros, y al cierre del ejercicio 2021 el saldo ascendía a 1.526.724,01 euros.

Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

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 y contratos de arrendamiento financiero:

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo fue el 7 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 0 % en 2020 y 0 % en 2021, habiendo sido totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2021, pendiente al cierre del ejercicio 2020 de 77.401,96 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense N.º 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,012 % en 2021 y del 0,085 % en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 278.858,92 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 358.514,90 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa N.º 3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Con fecha 16 de febrero de 2011 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres, el contrato de arrendamiento financiero que tenían estas sociedades por el 50% del valor del inmueble por lo que desde 2011, la sociedad posee el 100% del valor de este inmueble ligado al 100% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 8.990.362,66 euros (9.882.368,09 euros en 2020).

- Préstamo ICO firmado con BANKIA el 24 de junio de 2015 por un total de 1.500.000,00 euros solicitado para la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,179 % en 2021 y del 1,348 % en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 537.500,00 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 687.500,00 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con BANKIA el 5 de noviembre de 2015, por un total de 8.600.000,00 euros, por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Teide N.º 4, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 6.120.353,94 euros (6.518.057,79 euros en 2020).

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA por un total de 2.226.000,00 euros que grava el edificio adquirido el 10 de diciembre de 2018 en 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 2021 y del 0,99% en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 1.806.833,72 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 1.947.940,75 euros.

- Préstamo "ICO: COVID", firmado con BANKIA en mayo de 2020 por un total de 720.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 22 de abril de 2028, con un tipo de interés para el año 2020 del 1,50 % y 24 meses de carencia. El saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 es de 720.000,00 euros, mismo importe que al cierre del ejercicio 2020.

- Préstamo hipotecario firmado con Bankinter por un total de 6.000.000,00 euros y garantizado por el edificio de la calle Asura, 56, de Madrid. El vencimiento del préstamo es el 8 de marzo de 2036 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,70 % en 2021, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 5.823.573,19 euros.

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

Entidad	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores
BANKINTER	357.365,25	363.466,28	369.671,47	375.982,59	382.401,46	3.974.686,14
B.B.V.A.	79.674,35	79.673,79	79.674,03	39.838,75	0,00	0,00
LA CAIXA	1.701.422,42	1.776.524,36	1.819.430,50	1.801.195,78	5.785.684,72	5.295.416,11
DEUTSCHE	122.605,06	125.010,64	127.468,33	129.970,13	132.523,14	889.146,71
TOTALES	**2.261.067,08**	**2.344.675,07**	**2.396.244,33**	**2.346.987,25**	**6.300.609,32**	**10.159.249,03**

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

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y 2021 se presenta a continuación:

	2020	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	**10,13**	**10,22**
Ratio de operaciones pagadas	10,11	10,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,25	16,34

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.829.798,80	2.513.627,40
Total pagos pendientes	4.581,94	24.043,81

9.3 Fondos propios

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

Como consecuencia de dichas reducciones de capital, formalizadas en la fecha antes indicada ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1304 de su protocolo, el capital social al 31 de diciembre de 2014 ascendía a 49.092.735,96 euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido modificaciones en el capital; por lo tanto, al cierre de ambos ejercicios el capital de la compañía asciende a 49.092.735,96 euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Autocartera

En la Junta Universal de Socios celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 23 de junio de 2021 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

En el ejercicio 2021 se han realizado diversas operaciones de compra (2.549 acciones) y venta (586 acciones) propias en el BME Growth.

En el ejercicio 2020 se realizaron diversas operaciones de compra (7.637 acciones) y venta (609 acciones) propias en el BME Growth.

Los resultados del ejercicio por la venta de estas acciones propias ascendieron a 146,50 euros de pérdida en el ejercicio 2020 y a 86,04 euros de pérdida en el ejercicio 2021 y han sido registrados como menor valor de las reservas de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2020 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 51.832 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,095 % del capital social total.

Al cierre del ejercicio 2021 la compañía posee una autocartera que asciende a 53.795 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,098 % del capital social total.

Reservas

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

Descripción	2021	2020
Reserva Legal	6.706.746,05	6.563.797,89
Reservas Voluntarias	8.186.831,08	8.034.892,02
Total	**14.893.577,13**	**14.598.689,91**

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2021, además de los movimientos del 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 recogen los siguientes conceptos:

- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de 86,04 euros.

- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 152.025,10 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2020, además de los movimientos del 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 recogían los siguientes conceptos:

- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de 146,50 euros.

- Reservas voluntarias por un total 40.215,89 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobado en la Junta General del 25 de junio de 2020.

- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 329.447,50 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.

- Pérdidas de ejercicios anteriores llevadas contra reservas por importe de -114.955,59 euros correspondientes al impuesto de sociedades del ejercicio 2012 no cobrado.

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

1) Reserva legal: de acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la sociedad por el régimen fiscal especial de SOCIMI.
Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, por un importe correspondiente al 13,66% del capital social.

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2021 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

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

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

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

- **Riesgo de mercado**

Riesgo de precio

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

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

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

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

- **Riesgo de crédito**

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

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

- Riesgo de liquidez

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

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

9.5 Valor razonable

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

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

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

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

A partir del ejercicio 2013 la entidad optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012 y por ley 11/2021, introduciendo un tipo de gravamen especial para los beneficios no distribuidos cuyo gasto se devengará en el momento de la aprobación del resultado por la Junta General.

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

	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**1.975.816,30**		**1.429.481,55**	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto de Sociedades	134.755,38			-4.355,42
Diferencias permanentes	17.330,60	-440.410,35	51.639,44	-392.792,75
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	957.628,82	-351.624,25	695.098,07	-317.562,51
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores				
Total	**2.293.496,50**		**1.461.508,38**	
Base imponible al 25% (resultado fiscal)	**1.070.483,29**		**377.535,56**	
Base imponible 0% (resultado fiscal)	**1.223.013,21**		**1.083.972,82**	

El cálculo del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
RESULTADO CONTABLE		1.975.816,30		1.429.481,55
+ Diferencias Permanentes Positivas	152.085,98		51.639,44	
- Diferencias Permanentes Negativas	(440.410,35)		(397.148,17)	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO		1.687.491,93		1.083.972,82
+ Diferencias Temporarias Positivas	957.628,82		695.098,07	
- Diferencias Temporarias Negativas	(351.624,25)		(317.562,51)	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores				
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		2.293.496,50		1.461.508,38
BASE IMPONIBLE TIPO CERO	1.223.013,21			
BASE IMPONIBLE AL 25%	1.070.483,29			
0% operaciones comunes	0,00		0,00	
x Tipo de Gravamen:				
25% sobre dif. temporaria		**267.620,83**		**94.383,89**
CUOTA INTEGRA		267.620,83		94.383,89
- Deducciones y bonificaciones		0,00		-20.159,95
CUOTA LIQUIDA		267.620,83		74.223,94
Retenciones	0,79		124.895,28	
- Pagos a Cuenta	78.989,22	(78.990,01)	248,00	(125.143,28)
CUOTA A PAGAR / DEVOLVER		**188.630,82**		**-50.919,34**

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por el establecimiento permanente constituido en Alemania detallado en la Nota 3 de esta memoria, los gastos no deducibles o ingresos correspondientes al ajuste por deterioro o reversión del deterioro efectuado en el presente ejercicio.

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

Concepto	2021		2020	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	267.620,82		74.223,94	
Impuesto Diferido	-151.501,14		-94.383,89	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	18.635,71		15.804,53	
Impuesto sobre beneficios	**134.755,39**	**0,00**	**-4.355,42**	**0,00**

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

El detalle de los saldos pendientes al cierre del ejercicio con las Administraciones Públicas se muestra a continuación:

	31/12/2020	31/12/2021
HP Deudora por IVA	0,00	0,00
HP Deudora por devolución IS	50.919,34	50.919,34
Pasivo por impuesto corriente	-54.061,36	-204.889,41
HP Acreedora por IVA	-110.172,02	-108.912,39
HP acreedora por retenciones practicadas	-31.179,38	-35.274,30
Organismos Seguridad Social Acreedores	-5.053,60	-2.992,32

Dentro del detalle de Pasivo por impuesto corriente, además del importe a pagar de este ejercicio de 188.630,82 euros se incluye un importe aún pendiente de liquidar del ejercicio anterior de 16.258,60 euros.

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

Concepto	2021		2020	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias		12.298.162,66		12.431.028,10
Total impuesto anticipado/diferido		**12.298.162,66**		**12.431.028,10**

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

Concepto		Saldo a 31/12/2020	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Leasing	Base	-1.295.125,09	-351.624,25			-1.646.749,34
	Cuota	-323.781,26	-87.906,06			-411.687,32
Integración de rentas	Base	-3.094.871,68			143.683,32	-2.951.188,36
	Cuota	-773.718,06			35.920,83	-737.797,23
Amortización acelerada	Base	-1.914.775,28			12.116,84	-1.902.658,44
	Cuota	-478.693,84			3.029,21	-475.664,63
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-44.151.864,99			801.828,66	-43.350.036,33
	Cuota	-11.037.966,25			200.457,17	-10.837.509,09
Ajuste por Deterioro	Base	732.525,36			-74.542,83	657.982,53
	Cuota	183.131,31			-18.635,71	164.495,60
Total pasivo por impuesto diferido		**-12.431.028,10**	**-87.906,06**	**0,00**	**220.771,50**	**-12.298.162,66**

Como consecuencia del deterioro de inmuebles registrado en los ejercicios 2021 y 2020, se ha revertido la parte correspondiente al impuesto diferido, de acuerdo al siguiente detalle:

	VNC a 31.12.21	Valor tasación al 31-12-21	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2021	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Blücherstrasse, 37	3.503.362,59	16.600.000,00	-13.096.637,41	0,00	13.096.637,41	0,00	0,00	
Espalmador, 4	3.760.757,40	4.329.075,00	-568.317,60	0,00	568.317,60	0,00	0,00	
Ctra. Valdepeñas, 15	1.381.457,88	1.513.000,00	-131.542,12	0,00	131.542,12	0,00	0,00	
Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	753.000,00	-153.000,00	0,00	153.000,00	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 2	857,96	340.000,00	-339.142,04	0,00	339.142,04	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 4	481,93	13.000,00	-12.518,07	0,00	12.518,07	0,00	0,00	
Alberto Aguilera 31	246.797,60	318.000,00	-71.202,40	0,00	71.202,40	0,00	0,00	
Arturo Soria 187	93.330,60	76.000,00	17.330,60	17.330,60	-	0,00	17.330,60	4.332,65
Asura 56	6.948.187,93	10.894.000,00	-3.945.812,07	0,00	3.945.812,07	0,00	0,00	
Bueso Pineda 51	2.252.360,14	5.400.000,00	-3.147.639,86	0,00	3.147.639,86	0,00	0,00	
Espiritu Santo, 32	3.163.231,27	3.234.000,00	-70.768,73	0,00	70.768,73	0,00	0,00	
Francisco Gervás 12, Madrid	569.064,25	635.000,00	-65.935,75	0,00	65.935,75	0,00	0,00	
Gandía, 6	156.248,28	160.600,00	-4.351,72	0,00	4.351,72	4.351,72	-4.351,72	-1.087,93
General Yagüe, 11	123.899,71	641.000,00	-517.100,29	0,00	517.100,29	0,00	0,00	
Infanta Mercedes, 92	1.046.342,20	1.743.000,00	-696.657,80	0,00	696.657,80	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 7	1.520.435,76	1.552.000,00	-31.564,24	0,00	31.564,24	31.564,24	-31.564,24	-7.891,06
Avda. Mediterráneo, 9	937.981,53	980.049,00	-42.067,47	0,00	42.067,47	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 12	847.036,28	1.179.000,00	-331.963,72	0,00	331.963,72	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 14	91.155,36	123.000,00	-31.844,64	0,00	31.844,64	0,00	0,00	
Pº Olmos, 20	17.441,72	217.000,00	-199.558,28	0,00	199.558,28	0,00	0,00	
Orense, 70	10.264.188,11	13.892.766,00	-3.628.577,89	0,00	3.628.577,89	0,00	0,00	
Rosario Pino, 18	1.112.917,70	1.248.000,00	-135.082,30	0,00	135.082,30	0,00	0,00	
Rubí, 4	484.381,92	592.000,00	-107.618,08	0,00	107.618,08	0,00	0,00	
Seco, 5	151.085,79	156.000,00	-4.914,21	0,00	4.914,21	4.914,21	-4.914,21	-1.228,55
Pº Talleres, 11	311.620,43	379.000,00	-67.379,57	0,00	67.379,57	0,00	0,00	
Velayos, 2	13.326,43	13.750,00	-423,57	0,00	423,57	423,57	-423,57	-105,89
Velayos, 4	395.498,06	425.750,00	-30.251,94	0,00	30.251,94	0,00	0,00	
Algorta, 12	286.643,72	290.000,00	-3.356,28	0,00	3.356,28	3.356,28	-3.356,28	-839,07
Algorta, 14	111.266,16	112.000,00	-733,84	0,00	733,84	733,84	-733,84	-183,46
Zarauz, 34	226.034,43	236.000,00	-9.965,57	0,00	9.965,57	0,00	0,00	
Baunatal, 22	133.203,28	134.000,00	-796,72	0,00	796,72	796,72	-796,72	-199,18
Pº Europa, 5	1.843.070,93	1.928.000,00	-84.929,07	0,00	84.929,07	0,00	0,00	
Euskadi, 16	181.411,66	189.000,00	-7.588,34	0,00	7.588,34	0,00	0,00	
Isla Graciosa, 3	13.825.483,83	24.961.000,00	-11.135.516,17	0,00	11.135.516,17	0,00	0,00	
Isla Palma, 18	85.335,18	163.900,00	-78.564,82	0,00	78.564,82	0,00	0,00	
Marítima, 27	847.395,34	871.000,00	-23.604,66	0,00	23.604,66	23.604,66	-23.604,66	-5.901,17
Marítima, 29. Las Caletillas.	280.505,21	329.000,00	-48.494,79	0,00	48.494,79	0,00	0,00	
Marcial García, 11. El Médano.	0,00		0,00	0,00	-	0,00	0,00	
Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América.	384.209,82	877.000,00	-492.790,18	0,00	492.790,18	0,00	0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	291.837,36	301.000,00	-9.162,64	0,00	9.162,64	9.162,64	-9.162,64	-2.290,66
Castillo, 32	68.482,74	143.000,00	-74.517,26	0,00	74.517,26	0,00	0,00	
Blas Otero, 2	171.673,33	1.173.000,00	-1.001.326,67	0,00	1.001.326,67	0,00	0,00	

Blas Otero, 4	353.278,69	363.000,00	-9.721,31	0,00	9.721,31	9.721,31	-9.721,31	-2.430,33
Blas Otero, 6	63.839,47	435.000,00	-371.160,53	0,00	371.160,53	0,00	0,00	
Blas Otero, 8	107.594,83	674.000,00	-566.405,17	0,00	566.405,17	0,00	0,00	
E. Castelar 85-91, Zaragoza	19.328,70	735.000,00	-715.671,30	0,00	715.671,30	0,00	0,00	
León Felipe, 8							0,00	
Local 1	27.617,44	28.598,22	-980,78	0,00	980,78	980,78	-980,78	-245,19
Local 5	63.138,32	65.401,78	-2.263,46	0,00	2.263,46	2.263,46	-2.263,46	-565,87
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Trastero 9	141.847,08	211.094,85	-69.247,77	0,00	69.247,77	0,00	0,00	
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Trastero 10	176.346,99	211.094,85	-34.747,86	0,00	34.747,86	0,00	0,00	
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Trastero 3	200.166,41	213.190,87	-13.024,46	0,00	13.024,46	0,00	0,00	
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Trastero 17	156.674,62	203.797,67	-47.123,05	0,00	47.123,05	0,00	0,00	
Vivienda 4º c + Garaje 15 + trastero 16	161.487,64	202.821,76	-41.334,12	0,00	41.334,12	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.483.010,78	4.001.000,00	-517.989,22	0,00	517.989,22	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.034.519,55	7.732.000,00	-697.480,45	0,00	697.480,45	0,00	0,00	
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.991.500,00	-361.700,00	0,00	361.700,00	0,00	0,00	
Velázquez, 87	4.456.295,34	5.568.000,00	-1.111.704,66	0,00	1.111.704,66	0,00	0,00	
Teide, 4	8.758.581,01	18.656.000,00	-9.897.418,99	0,00	9.897.418,99	0,00	0,00	
Acuerdo, 8	4.659.055,45	5.500.000,00	-840.944,55	0,00	840.944,55	0,00	0,00	
Sófora, 13	1.262.573,50	1.739.000,00	-476.426,50	0,00	476.426,50	0,00	0,00	
Sófora, 15	1.136.873,37	1.717.000,00	-580.126,63	0,00	580.126,63	0,00	0,00	
	94.622.031,01	151.363.390,00		17.330,60	54.861.191,91	91.873,43	-74.542,83	-18.635,71

INMUEBLES	VNC a 31.12.20	Valor tasación al 31-12-20	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2020	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Blücherstrasse, 37	3.698.453,28	15.300.000,00	-11.601.546,72	0,00	11.601.546,72	0,00	0,00	
Espalmador, 4	3.732.823,41	4.282.806,00	-549.982,59	0,00	549.982,59	0,00	0,00	
Ctra. Valdepeñas, 15	1.408.193,08	1.531.000,00	-122.806,92	0,00	122.806,92	0,00	0,00	
Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	740.000,00	-140.000,00	0,00	140.000,00	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 2	857,96	337.000,00	-336.142,04	0,00	336.142,04	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 4	481,93	13.000,00	-12.518,07	0,00	12.518,07	0,00	0,00	
Alberto Aguilera 31	479.632,67	608.000,00	-128.367,33	0,00	128.367,33	0,00	0,00	
Arturo Soria 187	134.239,80	96.000,00	38.239,80	38.239,80	-	0,00	38.239,80	9.559,95
Asura 56	7.092.883,42	10.884.000,00	-3.791.116,58	0,00	3.791.116,58	0,00	0,00	
Bueso Pineda 51	2.291.468,69	5.300.000,00	-3.008.531,31	0,00	3.008.531,31	0,00	0,00	
Espiritu Santo, 32	3.341.300,38	3.396.000,00	-54.699,62	0,00	54.699,62	0,00	0,00	
Francisco Gervás 12, Madrid	575.123,46	629.000,00	-53.876,54	0,00	53.876,54	0,00	0,00	
Gandía, 6	160.774,86	160.700,00	74,86	74,86	-	0,00	74,86	18,71
General Yagüe, 11	129.610,16	636.000,00	-506.389,84	0,00	506.389,84	0,00	0,00	
Infanta Mercedes, 92	925.729,69	1.623.000,00	-697.270,31	0,00	697.270,31	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 7	1.510.552,27	1.553.000,00	-42.447,73	0,00	42.447,73	42.447,73	-42.447,73	-10.611,93
Avda. Mediterráneo, 9	939.981,25	977.337,00	-37.355,75	0,00	37.355,75	16.952,81	-16.952,81	-4.238,20
Avda. Mediterráneo, 12	864.941,52	1.170.000,00	-305.058,48	0,00	305.058,48	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 14	93.024,72	123.000,00	-29.975,28	0,00	29.975,28	0,00	0,00	
Pº Olmos, 20	17.913,39	216.000,00	-198.086,61	0,00	198.086,61	0,00	0,00	

Orense, 70	10.462.243,50	13.879.000,00	-3.416.756,50	0,00	3.416.756,50	0,00	0,00	
Rosario Pino, 18	1.149.294,15	1.245.000,00	-95.705,85	0,00	95.705,85	0,00	0,00	
Rubí, 4	493.670,29	586.000,00	-92.329,71	0,00	92.329,71	0,00	0,00	
Seco, 5	149.025,50	155.000,00	-5.974,50	0,00	5.974,50	5.974,50	-5.974,50	-1.493,62
Pº Talleres, 11	335.402,87	665.000,00	-329.597,13	0,00	329.597,13	0,00	0,00	
Velayos, 2	13.314,93	13.750,00	-435,07	0,00	435,07	435,07	-435,07	-108,77
Velayos, 4	403.609,87	425.750,00	-22.140,13	0,00	22.140,13	0,00	0,00	
Algorta, 12	292.430,57	289.500,00	2.930,57	2.930,57	-	0,00	2.930,57	732,64
Algorta, 14	113.316,43	112.200,00	1.116,43	1.116,43	-	0,00	1.116,43	279,11
Zarauz, 34	231.014,29	236.000,00	-4.985,71	0,00	4.985,71	0,00	0,00	
Baunatal, 22	135.503,47	134.500,00	1.003,47	1.003,47	-	0,00	1.003,47	250,87
Pº Europa, 5	1.875.928,31	1.909.000,00	-33.071,69	0,00	33.071,69	0,00	0,00	
Euskadi, 16	185.082,24	189.000,00	-3.917,76	0,00	3.917,76	0,00	0,00	
Isla Graciosa, 3	13.980.252,22	24.890.000,00	-10.909.747,78	0,00	10.909.747,78	0,00	0,00	
Isla Palma, 18	86.917,68	163.000,00	-76.082,32	0,00	76.082,32	0,00	0,00	
Marítima, 27	857.121,46	867.000,00	-9.878,54	0,00	9.878,54	9.878,54	-9.878,54	-2.469,64
Marítima, 29. Las Caletillas.	265.000,92	329.000,00	-63.999,08	0,00	63.999,08	21.149,59	-21.149,59	-5.287,40
Marcial García, 11. El Médano.	96.331,02	120.000,00	-23.668,98	0,00	23.668,98	0,00	0,00	
Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América.	392.177,41	874.000,00	-481.822,59	0,00	481.822,59	0,00	0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	294.891,76	301.000,00	-6.108,24	0,00	6.108,24	6.108,24	-6.108,24	-1.527,06
Castillo, 32	135.402,69	286.000,00	-150.597,31	0,00	150.597,31	0,00	0,00	
Blas Otero, 2	180.293,62	1.169.000,00	-988.706,38	0,00	988.706,38	0,00	0,00	
Blas Otero, 4	367.772,17	363.000,00	4.772,17	4.772,17	-	0,00	4.772,17	1.193,04
Blas Otero, 6	66.462,11	436.000,00	-369.537,89	0,00	369.537,89	0,00	0,00	
Blas Otero, 8	111.532,56	678.000,00	-566.467,44	0,00	566.467,44	0,00	0,00	
E. Castelar 85-91, Zaragoza	19.328,70	735.000,00	-715.671,30	0,00	715.671,30	0,00	0,00	
León Felipe, 8						0,00	0,00	
Local 1	32.402,14	28.900,00	3.502,14	3.502,14	-	0,00	3.502,14	875,54
Local 5	53.188,93	65.100,00	-11.911,07	0,00	11.911,07	11.911,07	-11.911,07	-2.977,77
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Trastero 9	144.701,01	210.693,00	-65.991,99	0,00	65.991,99	0,00	0,00	
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Trastero 10	179.902,52	210.693,00	-30.790,48	0,00	30.790,48	0,00	0,00	
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Trastero 3	204.293,88	212.788,00	-8.494,12	0,00	8.494,12	0,00	0,00	
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Trastero 17	159.833,23	203.401,00	-43.567,77	0,00	43.567,77	0,00	0,00	
Vivienda 4º c + Garaje 15 + trastero 16	164.744,75	202.426,00	-37.681,25	0,00	37.681,25	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.555.552,73	3.997.000,00	-441.447,27	0,00	441.447,27	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.178.594,42	7.695.000,00	-516.405,58	0,00	516.405,58	0,00	0,00	
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.984.000,00	-354.200,00	0,00	354.200,00	0,00	0,00	
Velázquez, 87	4.481.751,83	5.550.000,00	-1.068.248,17	0,00	1.068.248,17	0,00	0,00	
Teide, 4	8.952.791,83	18.384.000,00	-9.431.208,17	0,00	9.431.208,17	0,00	0,00	
Acuerdo, 8	4.186.139,78	4.300.000,00	-113.860,22	0,00	113.860,22	0,00	0,00	
	93.615.003,73	145.670.544,00		51.639,44	51.993.319,49	114.857,55	-63.218,12	-15.804,53

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existían ningún importe pendiente de deducir por este concepto.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

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

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

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acordó declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se formalizó el 30 de junio de 2011, 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid que dice: "ESTE TRIBUNAL, en PRIMERA instancia, acuerda ESTIMAR EN PARTE la reclamación interpuesta, ANULANDO la liquidación impugnada, que será sustituida por otra de acuerdo con lo expuesto en el último Fundamento de Derecho." Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) con fecha 10 de octubre de 2014. El día 11 de julio de 2017, el TEAC dictó fallo en los mismos términos que el anterior del TEAR, 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 19/09/2017 y 06/11/2017, esta sociedad decidió no recurrir el fallo con objeto de dar curso a lo dispuesto en la resolución, esto es, la anulación de la liquidación impugnada y la retroacción del expediente "al momento en que se dicte nuevo acuerdo de liquidación en el que la Administración Tributaria se pronuncie sobre todos los extremos alegados por el obligado tributario, evitando que se produzca en éste indefensión."

Con fecha 14 de marzo de 2018 se recibe notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución anterior dictada por el TEAC, ajustándose a los pronunciamientos de aquella. Así, se procede a la anulación de la liquidación anterior y se dicta una nueva liquidación de los IS de 2004 y 2005 en los que resulta una cuota a pagar de 44.685.080,31 euros más unos intereses de 19.166.907,63 euros. Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo Central durante el mes de abril de 2018, tal y como se comunicó al MAB en los Hechos Relevantes publicados el 23 de marzo de 2018, 27 de abril de 2018 y 24 de octubre de 2018. Con fecha 22 de febrero de 2021 el TEAC ha dictado resolución para tres de las sociedades, estimando el recurso y

anulando las liquidaciones impugnadas. En relación con RIO JOVERO, el TEAR, con fecha 25 de febrero de 2021 dictó resolución estimando la reclamación y anulando el acto impugnado. Dicha resolución fue impugnada por el abogado del Estado y el 30 de marzo de 2022 el TEAC ha dictado fallo estimatorio dando la razón a la Abogacía, fallo que será recurrido por la sociedad antes de dos meses ante la Sala de lo contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, por apreciar claros elementos que invalidan dicho fallo. En este sentido, dado que la responsabilidad es solidaria de todas las sociedades beneficiarias de la escisión de 2005, hay que esperar que se resuelva de forma satisfactoria la totalidad de los recursos interpuestos por todas ellas.

Teniendo en cuenta que la liquidación originaria fue anulada, las Sociedades sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. volvieron a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del nuevo acto administrativo recurrido, que ha sido concedida por la Administración durante el mes de marzo del presente año.

Durante el mes de abril de 2019 se ha acordado por parte del Órgano de Recaudación a todas las 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 se ha procedido a su elevación a público. La nueva carga hipotecaria garantiza en total 44.685 miles de euros de cuota, más 19.166 miles de euros de intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Entrecampos Cuatro SOCIMI S.A, ha elevado a público el 12 de abril de 2019 la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 18.800 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 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, el 15 de abril de 2019 se interpuso la correspondiente Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional. La Resolución estimatoria del TEAC del 30/09/2021 ha puesto fin a este procedimiento.

En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 no se han registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

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

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

I.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000

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

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

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

- En cuanto a la parte proporcional de renta a integrar correspondiente a los elementos amortizables, el método de integración será en los periodos impositivos durante los que se amorticen dichos elementos patrimoniales.

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

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

En cuanto a la reinversión efectuada en noviembre de 1.999:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción es de 266.305,10 €, esto es, el 51,5226% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 51,5226% del total (329.082,51 €), esto es, 169.551,88 €, que se integrará en 50 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 3.391,04 € cada año.

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13,5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001.

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

- La reinversión efectuada correspondiente a la construcción del local de S. Máximo es de 100.156,80 €, esto es, el 19,3775% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 19,3775% del total (329.082,51 €), esto es, 63.718,11 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 2.550,73 € cada año.

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001.

- La reinversión efectuada correspondiente a las 3 plazas de garaje de S. Máximo (todo construcción) es de 28.977,37 €, esto es, el 5,6063% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 5,6063% del total (329.082,51 €), esto es, 18.449,39 €, que se integrará en 25 años (periodo de amortización de los bienes) a contar desde 2.000 inclusive, es decir 737,98 € cada año.

I.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

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

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

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

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

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

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

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 8.476,67 €, esto es, el 35,26% del total (24.040,48 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 35,26% del total (17.616,63 €), esto es, 6.211,82 €, que se integrará en 7 años a contar desde 2.005 inclusive, es decir 887,37 € cada año.

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

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

La información correspondiente a este capítulo, debido a su extensión, figura en las Memorias del ejercicio 2005 de Inversiones Rio Tejitas, S.LU., Rio Ozama, S.L.U., Inversiones Campo-Hierro, S.L.U. y Rio Jovero, S.L., que incorpora a su vez los datos al cierre de fecha 30 de junio de 2.005 de CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO, S.L., con CIF: B-28629129. Al haberse escindido totalmente ésta última sociedad el día 30 de junio de 2.005, todas las cifras que se indican en la misma han de reducirse a cuatro novenas partes, que es lo que corresponde a las cuatro sociedades antes citadas. Con fecha 30 de junio de 2010 se escindió totalmente Camporredondo-Puerta Hierro, S.L., con C.I.F. B-84386804, que era una de las nueve beneficiarias de la escisión de la sociedad homónima de fecha 30 de junio de 2005. Al ser Inversiones Rio Tejitas, S.LU, Rio Ozama, S.L.U., Inversiones Campo Hierro, S.L.U. y Rio Jovero, S.L.U. cuatro de las ocho beneficiarias de la escisión, Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. deberá incluir también la parte de renta a integrar correspondiente a esas cuatro sociedades. A continuación, se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

Antecedentes ejercicio anterior para cada sociedad:							
Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-19		Renta a Integrar al 31/12/20	Pdte. integrar a 01-1-2021	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av	10.596,99	50	4.238,79	20	211,94	6.146,26	29
Local 7 2º Sar	3.985,51	25	3.188,47	20	159,42	637,61	4
3 Pzas. Garaje	1.153,09	25	922,45	20	46,12	184,51	4
Edificio	712,81	25	513,22	18	28,51	171,09	6
Mezquitas	388,24	7	388,24	9	0,00	0,00	0
	16.836,64		9.251,17		445,99	7.139,48	

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-20		Renta a Integrar al 31/12/21	Pdte. integrar a 01-1-2022	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av	10.596,99	50	4.450,73	21	211,94	5.934,32	28
Local 7 2º Sar	3.985,51	25	3.347,89	21	159,42	478,19	3
3 Pzas. Garaje	1.153,09	25	968,57	21	46,12	138,41	3
Edificio	712,81	25	541,73	19	28,51	142,57	5
Mezquitas	388,24	7	388,24	11	0,00	0,00	0
	16.836,64		9.697,16		445,99	6.693,49	

Procedente de E-1 **E-4**

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-20		Renta a Integrar al 31/12/21	Pdte. integrar a 01-1-2022	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av	10.596,99	50	4.450,73	21	211,94	5.934,32	28
Local 7 2º Sar	3.985,51	25	3.347,89	21	159,42	478,19	3
3 Pzas. Garaje	1.153,09	25	968,57	21	46,12	138,41	3
Edificio	712,81	25	541,73	19	28,51	142,57	5
Mezquitas	388,24	7	388,24	11	0,00	0,00	0
	16.836,64		9.697,16		445,99	6.693,49	

Procedente de E-2 **E-4**

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-20		Renta a Integrar al 31/12/21	Pdte. integrar a 01-1-2022	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av	10.596,99	50	4.450,73	21	211,94	5.934,32	28
Local 7 2º Sar	3.985,51	25	3.347,89	21	159,42	478,19	3
3 Pzas. Garaje	1.153,09	25	968,57	21	46,12	138,41	3
Edificio	712,81	25	541,73	19	28,51	142,57	5
Mezquitas	388,24	7	388,24	11	0,00	0,00	0
	16.836,64		9.697,16		445,99	6.693,49	

Procedente de E-3 **E-4**

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-20		Renta a Integrar al 31/12/21	Pdte. integrar a 01-1-2022	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av	10.596,99	50	4.450,73	21	211,94	5.934,32	28
Local 7 2º Sar	3.985,51	25	3.347,89	21	159,42	478,19	3
3 Pzas. Garaje	1.153,09	25	968,57	21	46,12	138,41	3
Edificio	712,81	25	541,73	19	28,51	142,57	5
Mezquitas	388,24	7	388,24	11	0,00	0,00	0
	16.836,64		9.697,16		445,99	6.693,49	

RESUMEN

E-4	445,99
Procedente de E-1	445,99
Procedente de E-2	445,99
Procedente de E-3	445,99
Total a integrar al 31-12-2021	1.783,96

	Epígrafe	Pdte integrar 01-01 2020		Renta a integrar 2.020	Pdte integrar 01-01 2021	
		€	años		€	años
	13.1.1.e)	1.547,49	27	57,31	1.490,18	26
	13.1.1.e)	893,12	3	297,71	595,41	2
	13.1.2.e)	351,39	3	117,13	234,26	2
	13.1.3.e)	2.177,49	3	725,84	1.451,65	2
	13.1.4.e)	2.769,76	30	92,33	2.677,44	29
	13.1.5.e)	15.694,32	30	523,14	15.171,17	29
	13.1.5.e)	11.671,04	31	376,49	11.294,56	30
	13.1.5.e)	41.426,14	30	1.380,87	40.045,27	29
	13.1.5.e)	28.164,06	31	908,52	27.255,54	30
R	13.1.5.e)	582,82	34	17,14	565,68	33
E	13.1.5.e)	1.662,12	34	48,89	1.613,24	33
N	13.1.5.e)	2.429,40	30	80,98	2.348,42	29
T	13.1.5.e)	5.806,01	31	187,29	5.618,72	30
A	13.1.5.e)	504,24	7	72,03	432,21	6
	13.1.5.e)	1.467,93	14	104,85	1.363,08	13
	13.1.5.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.1.5.e)	76,92	7	10,99	65,93	6
A	13.1.5.e)	37.020,03	34	1.088,83	35.931,21	33
	13.1.5.e)	3.885,47	34	114,28	3.771,19	33
	13.1.5.e)	259,03	34	7,62	251,41	33
	13.1.5.e)	259,03	34	7,62	251,41	33
I	13.1.5.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
N	13.1.5.e)	30,30	15	2,02	28,28	14
T	13.1.5.e)	174,72	32	5,46	169,26	31
E	13.1.5.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
G	13.1.5.e)	16.318,03	32	509,94	15.808,09	31
R	13.1.5.e)	19.449,02	34	572,03	18.876,99	33
A	13.1.5.e)	226,65	34	6,67	219,99	33
R	13.1.5.e)	1.052,57	20	52,63	999,94	19
	13.1.5.e)	6.959,32	34	204,69	6.754,63	33
	13.1.5.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.1.6.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
E	13.1.6.e)	24,42	3	8,15	16,28	2
N	13.1.6.e)	354,11	9	39,35	314,76	8
	13.1.6.e)	519,10	29	17,90	501,20	28
	13.1.6.e)	47,76	28	1,70	46,05	27
	13.1.6.e)	111,49	34	3,28	108,21	33
E	13.1.6.e)	22.781,76	34	670,05	22.111,71	33
L	13.1.6.e)	213,32	34	6,27	207,05	33
	13.1.6.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.1.6.e)	14.886,91	8	1.860,87	13.026,04	7
	13.1.6.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
E	13.1.6.e)	36.907,25	8	4.613,41	32.293,84	7
J	13.1.6.e)	275.150,67	34	8.092,67	267.058,01	33
E	13.1.6.e)	1.202,42	20	60,12	1.142,30	19
R	13.2.1.e)	1.411,83	3	470,60	941,23	2
C	13.2.2.e)	506,34	3	168,78	337,56	2
I	13.2.2.e)	18.022,35	30	600,75	17.421,61	29
C	13.2.3.e)	14.621,21	30	487,37	14.133,84	29
I	13.3.1.e)	218,07	30	7,27	210,80	29
O	13.3.2.e)	2.236,34	30	74,54	2.161,80	29
	13.4.1.e)	255,70	30	8,52	247,18	29
	13.4.2.e)	2.271,53	30	75,72	2.195,81	29
	13.5.1.e)	196,50	6	32,75	163,75	5
	13.5.1.e)	56,59	7	8,08	48,50	6
	13.5.1.e)	1.980,59	3	660,19	1.320,40	2
	13.5.2.e)	275,13	3	91,71	183,42	2
	13.5.2.e)	5.830,39	28	208,23	5.622,16	27
	13.5.2.e)	13.888,11	31	448,00	13.440,11	30
	13.5.3.e)	18.559,79	31	598,70	17.961,09	30
	13.5.4.e)	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.5.4.e)	29.885,44	8	3.735,68	26.149,76	7
	13.6.1.e)	4.179,13	28	149,26	4.029,87	27
	13.6.2.e)	2.042,66	28	72,95	1.969,71	27
	13.7.2.e)	3.829,75	31	123,54	3.706,21	30
	13.8.1.e)	928,76	31	29,96	898,80	30
	13.9.1.e)	3.201,22	6	533,54	2.667,68	5
		679.455,05		31.533,19	647.921,86	
				+		
		= 1/8 DE 1/9 DE CPH		3.941,65	= 1/8 DE 1/9 DE CPH	

TOTAL E-4	35.474,84 x 4 =	141.899,36

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, descrita en la Nota 1 de la presente Memoria, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, el Órgano de Administración considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y al cierre del ejercicio anterior.

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

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

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

Escisiones Ejercicio 2010

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

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

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

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

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U.

Ejercicio 2010

(del 01-07 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

3) ENTRECAMPOS UNO DE FECHA 23-11-10

		ENTIDAD TRANSMITENTE Enlrecampos Uno		ENTIDAD ADQUIRENTE Enlrecampos Cuatro	
Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 23-11-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 23-11-10 al 31-12-10
2006	LGRACIOSA 3	5.750.000,00	-886.333,91	5.043.170,06	-20.537,88
2006	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	173.198,30	-26.697,66		
2008 y 2009	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	53.286,17	-2.994,31		
1987	A.SORIA 187	15.692,50	-11.648,59	162.790,43	-62,03
2008	LOFT 4.4 SSRY	235.141,52	-7.529,99	227.642,21	-329,32
2008	GGE.114 SSRY	17.170,00	-684,75	16.453,61	-31,64
1995	NICOLAS GUILLEN 6	1.882.295,87	-838.848,51	8.554.073,71	-4.984,68
2009	OBRA TRASTEROS N.GUILLEN,	4.798,88	-215,61		-25,64
1993	P°TALLERES. 4° A	55.408,24	-24.796,45	99.815,03	-144,67
1993	P0 TALLERES.4°C	48.235,65	-21.586,59	93.695,35	-125,95
1993	P°TALLERES. 1° 2	33.890,48	-15.166,83	76.644,49	-88,49
1993	P°TALLERES. GGE.19	7.829,97	-3.504,12	13.785,93	-20,44
1993	P°TALLERES. GGE.20	7.829,97	-3.504,10	13.785,95	-20,44
1993	P°TALLERES. GGE.22	7.386,35	-3.305,55	14.000,67	-19,29
1987	ORENSE 70. GGE.15	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.16	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.17	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.18	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.19	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.20	2.903,42	-2.119,07	39.125,47	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.40	2.903,42	-2.119,07	59.802,65	-11,51
1987	ORENSE 70. GGE.117	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.122	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.123	1.973,27	-1.440,37	39.839,35	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.124	1.837,11	-1.282,68	40.002,49	-6,98
1987	ORENSE 70. GGE.125	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.126	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.127	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.128	1.975,45	-1.441,80	39.837,84	-7,83
1987	ORENSE 70. GGE.129	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.130	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.131	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.132	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.133	1.973,27	-1.440,37	39.837,91	-7,82
1987	ORENSE 70. GGE.137	1.978,42	-1.552,73	39.726,22	-8,42
2005 a 2009	REFORMA EDIFICIO ORENSE 70	249.448,21	-149.674,80	94.693,12	-5.080,29
1987	ORENSE 70. OF. 1° DRCHA.	202.883,11	-148.986,39	4.222.393,68	-850,51
1987	ORENSE 70. OF. 2° DRCHA.	212.198,79	-22.986,16		-892,14
1987	ORENSE 70. OF. 2° IZQDA.	110.089,97	-63.881,07		-461,78
2005 a 2008	REFORMA OFIC. 1°DRCH.OR70.	143.086,26	-94.085,46		-2.527,46
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2°DRCH.OR70.	169.530,70	-112.049,17		-2.960,02
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2°IZQDA.OR70	88.664,85	-58.436,49		-1.566,45
1987	MED.14. OFICINA 1° A	8.061,20	-6.351,85	110.911,08	-33,82
2009	MEJORAS 1°A MEDIT.14	8.111,43	-4.896,00		-288,87
1983	CAMPOVERDE LOC.A-1	5.285,59	-2.291,30	160.172,55	-11,77
1983	CAMPOVERDE LOC.A-2	4.599,15	-1.993,95	127.939,40	-10,24
1983	CAMPOVERDE LOC.B-1	3.844,06	-1.666,45	93.951,00	-8,56
1983	CAMPOVERDE LOC.B-3	4.461,86	-1.934,46	108.921,04	-9,93
1983	CAMPOVERDE LOC.C-2	2.196,61	-952,35	68.573,86	-4,89
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
1976	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
1976	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.768,51	-1.848,91	49.900,00	-7,99
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 8	9.015,18	-4.477,55	53.000,00	-38,22
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 21	8.614,13	-873,04	63.800,00	-13,22
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 1	478.874,07	-157.872,24	150.300,00	-1.083,33
1990	ESPALMADOR, 4 _ BAJO 2			128.400,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 3			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 4			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 1			136.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 2			120.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 3			109.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 4			110.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 1			215.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 2			211.800,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 3			207.000,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 4			210.400,00	
1998	LOC.SUPERMER.C.REAL - R.H	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-554,19
1992	LOCAL 9 - S.S. REYES - R.H	2.031,49	-617,61	45.025,00	-3,77
	TOTAL	11.046.088,58	-2.997.705,60	24.478.505,19	-44.814,03

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U.

Ejercicio 2010

(del 23-11 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

Combinaciones de Negocio Ejercicio 2011

1) ENTRECAMPOS DOS DE FECHA 16-02-11

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

1987	Orense, 70 Local 3 (50%)	64.209,88	47.175,65	18.543,31	97,49
1987	Orense, 70 Of. 8º Dcha.	225.324,81	171.473,47	1.722.295,21	24.503,57
2005	Orense, 70 Of. 8º Dcha. - Obras 2005	8.652,60	6.341,49	3.093,63	53,9
2006	Orense, 70 Of. 8º Dcha. - Obras 2006	178.569,14	122.902,97	74.505,32	1.298,22
2007	Orense, 70 Of. 8º Dcha. - Obras 2007	83.751,73	57.157,10	37.195,54	648,11
2008	Orense, 70 Of. 8º Dcha. - Obras 2008	9.380,76	6.293,00	4.571,97	79,66
2009	Orense, 70 Of. 8º Dcha. - Obras 2009	16.235,67	6.566,63	13.094,21	228,16
1987	Orense, 70 Of. 8º Izda.	102.553,75	73.150,33	865.058,00	12.246,17
2005	Orense, 70 Of. 8º Izda. - Obras 2005	5.763,94	4.224,39	2.060,83	35,9
2006	Orense, 70 Of. 8º Izda. - Obras 2006	94.365,35	64.948,38	39.372,55	686,05
2007	Orense, 70 Of. 8º Izda. - Obras 2007	49.131,32	33.843,65	21.506,48	374,74
2008	Orense, 70 Of. 8º Izda. - Obras 2008	3.075,15	2.012,11	1.519,51	26,47
2009	Orense, 70 Of. 8º Izda. - Obras 2009	4.140,80	1.561,16	3.452,63	60,16
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 26	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 27	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 28	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 29	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 30	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 31	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 35 (50%)	1.007,00	739,42	31.157,33	449,27
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 36 (50%)	1.004,79	736,38	31.160,41	449,3
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 39	12.044,47	6.280,54	57.122,65	846,33
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 47	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 48	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 80	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 81	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 89	11.127,95	9.118,69	33.042,93	486,05
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 90	11.127,95	9.118,69	33.043,58	486,06
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 112 (50%)	741,01	544,78	20.716,83	298,54
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	21.800,00	150,61
1993	Rubí, 4 Bº B	51.463,32	23.327,35	124.565,85	1.725,10
1993	Rubí, 4 2º A	89.836,66	40.721,28	182.689,36	2.507,22
1993	Rubí, 4 2º C	55.408,24	25.115,47	140.369,13	1.948,07
1993	Rubí, 4 2º D	54.332,35	24.627,82	137.758,43	1.911,91
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 1	10.669,17	4.836,11	14.867,08	198,69
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 2	10.691,35	4.846,20	14.855,91	198,49
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 13	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pº Talleres, 11 Pza. Gje. 14	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1994	Algorta, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorta, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorta, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorta, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorta, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex 0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex 0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex 0.2	224.523,02	5.054,82	221.330,50	2.508,06
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 185 2º	17.170,00	508,66	16.848,74	252,38
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 186 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	28.783,24	1.481,87	28.130,21	980,31
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	251,90	7.342,54	255,88

1987	Marítima, 27 Desp. Prof. 1	21.714,99	7.914,44	57.747,22	866,44
1987	Marítima, 27 Desp. Prof. 2	20.437,64	7.448,86	53.379,70	801,39
1987	Marítima, 27 Desp. Prof. 3	19.586,08	7.138,53	49.048,47	737,43
1987	Marítima, 27 Desp. Prof. 4	25.972,84	9.466,28	68.757,10	1.031,79
1987	Marítima, 27 Local 1	7.960,23	3.100,24	186.931,57	2.709,43
1987	Marítima, 27 Local 2	7.960,23	3.100,24	175.966,16	2.550,36
1987	Marítima, 27 Local 3	11.170,04	4.071,35	124.291,18	1.817,76
1987	Marítima, 27 Local 4	8.871,60	3.767,47	169.181,97	2.450,79
1987	Marítima, 27 Local 5.1	6.590,92	2.798,94	68.177,05	986,47
1987	Marítima, 27 Local 5.2	4.943,19	2.099,20	54.805,67	793,13
1987	Marítima, 27 Local 5.3	4.943,19	2.099,20	52.676,47	762,25
1987	Marítima, 27 Local 6	12.343,41	5.241,73	108.756,02	1.572,93
1995	Marítima, 29 Local 1	20.934,90	7.765,44	229.252,08	3.298,27
1995	Marítima, 29 Local 2	10.634,90	3.944,83	112.639,44	1.620,09
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1			41.205,13	596,02
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2			31.679,13	458,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3	155.110,15	55.106,35	33.953,64	491,13
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sot. 1-2-3			136.969,44	1.981,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4			16.120,95	233,18
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS			127.713,08	1.847,34
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Obras 1993	4.960,53	1.455,63	3.504,90	50,66
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Acondic.	7.045,09	2.328,84	4.716,25	82,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Obras 1993	3.813,72	1.119,10	2.694,62	38,95
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Acondic.	5.146,37	1.790,44	3.625,93	63,18
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Obras 1993	4.087,55	1.199,45	2.888,10	41,75
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Acondic.	5.805,26	1.918,99	3.886,27	67,71
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sot. 1-2-3 Ob	16.489,20	4.838,60	11.650,60	168,42
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sot. 1-2-3 Ac	23.418,48	7.741,25	15.677,23	273,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Obras 1993	1.940,74	569,49	1.371,25	19,82
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Acondic.	2.756,29	911,12	1.845,17	32,15
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Obras 1993	15.374,87	4.511,61	10.863,26	157,04
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Acondic.	21.835,86	7.218,10	14.617,76	254,7
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Pza. Gje. 2	1.205,10	461,25	5.862,66	84,69
1999	Nicolas Guillen, 2 Edificio	985.300,09	216.386,31	4.263.985,75	63.064,25
2009	Nicolas Guillen, 2 Edificio - Trasteros	7.942,88	224,68	7.843,87	136,67
2008	Edif. Blücherstr. 37A 20%	1.218.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
	TOTALES:	12.741.038,08	2.974.602,33	25.835.231,06	426.748,09

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espíritu Santo, 32 - MADRID	49.423,39	23.706,15	73.129,54	187.393,00	98.107,00	285.500,00	-137.969,61	-74.400,85	-212.370,46
Fco. Gervás, 12 - MADRID	21.456,13	50.881,88	72.338,01	326.920,00	277.480,00	604.400,00	-305.463,87	-226.598,12	-532.061,99
Orense, 70 - Gje. 113 (50%)	0,00	759,01	759,01	13.156,00	8.644,00	21.800,00	-13.156,00	-7.884,99	-21.040,99
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	65.000,00	585.000,00	650.000,00	318.023,00	201.377,00	519.400,00	-253.023,00	383.623,00	130.600,00
Algorta, 12 y 14 - MADRID	9.857,59	103.102,89	112.960,48	341.594,00	189.506,00	531.100,00	-331.736,41	-86.403,11	-418.139,52
Ed. Espalmador, 4 50% ALCUDIA	20.164,92	458.709,15	478.874,07	801.358,00	967.142,00	1.768.500,00	-781.193,08	-508.432,85	-1.289.625,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-2	224.396,14	1.483.254,41	1.707.650,55	2.106.095,00	2.092.655,00	4.198.750,00	-1.881.698,86	-609.400,59	-2.491.099,45
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.159.333,05	10.732.207,52	12.891.540,57	-2.159.333,05	-10.732.207,52	-12.891.540,57
TOTAL DIFERENCIAS							-4.041.031,91	-11.341.608,11	-15.382.640,02

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	23.706,15	7.233,97	826,13	98.107,00	0,00	1.709,47	-74.400,85	7.233,97	-883,34
Fco. Gervás, 12 - MADRID	50.881,88	45.686,76	1.766,06	277.480,00	0,00	4.834,99	-226.598,12	45.686,76	-3.068,93
Orense, 70 - Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	35,51	8.644,00	0,00	150,61	-7.884,99	597,59	-115,10
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	585.000,00	63.559,12	20.386,84	201.377,00	0,00	3.508,91	383.623,00	63.559,12	16.877,93
Algorta, 12 y 14 - MADRID	103.102,89	24.463,59	1.796,52	189.506,00	0,00	3.302,05	-86.403,11	24.463,59	-1.505,53
Ed. Espalmador, 4 50% ALCUDIA	458.709,15	164.298,56	8.898,66	967.142,00	0,00	16.852,06	-508.432,85	164.298,56	-7.953,40
Local Supermercado - C. REAL	259.330,52	63.771,63	4.518,74	334.190,00	0,00	5.823,14	-74.859,48	63.771,63	-1.304,40
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
TOTAL ESCISION E-2	1.483.254,41	370.251,17	38.259,21	2.092.655,00	0,00	36.463,66	-609.400,59	370.251,17	1.795,55
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.471.501,54	0,00	31.048,54	-8.471.501,54	0,00	-31.048,54
TOTAL DIFERENCIAS							-9.080.902,13	370.251,17	-29.252,99

2) ENTRECAMPOS TRES DE FECHA 16-02-11

		ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Tres		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 16-02-11	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 17-02-11 al 31-12-11
1998	Valdepeñas 15 Local 1- Fase I (25%)	317.557,95	63.771,62	423.025,00	5.823,14
1976	Espíritu Santo, 32 Local 2	155.631,90	18.592,37	563.398,14	6.960,27
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas	2.326.554,61	412.638,71	8.483.846,44	125.405,60
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Obras	14.056,94	2.302,53	11.942,16	208,08
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Ascensore	103.725,16	100.712,98	8.686,27	151,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Climatiza	335.648,58	335.648,58	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Cuadros E	21.529,34	21.529,34	0,00	0,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	14.435,80	6.456,27	8.436,33	147,00
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Protecció	9.215,14	6.340,74	3.340,96	58,21
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Instalaci	12.385,67	10.598,35	2.571,18	44,80
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Central C	573,65	573,65	20,23	0,35
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Aire Acon	14.754,11	14.625,54	1.040,09	18,12
2001	Asura, 56 Edificio Oficinas - Ot. Incen	8.158,54	7.060,80	1.717,34	29,92
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bº Izda. (33,8983%)	26.825,12	21.417,71	229.543,13	3.302,12
1987	Mediterraneo 9 Of. Bº Dcha. (33,8983%)	10.711,71	8.552,57	158.835,08	2.299,66
1987	Mediterraneo 9 Of. Bº Izda. (33,8983%)	9.909,64	7.911,87	120.595,57	1.746,44
1987	Mediterraneo 9 Loc. Bº Dcha. + 1º A (33,	35.259,38	28.139,54	333.008,51	4.796,56
1987	Mediterraneo 9 1º B (33,8983%)	7.274,10	5.807,83	106.882,91	1.540,60
1987	Mediterraneo 9 1º C (33,8983%)	6.388,07	5.100,30	101.799,10	1.473,81
1987	Mediterraneo 9 1º D (33,8983%)	5.531,14	4.416,16	93.405,31	1.352,85
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º A	8.797,23	7.100,70	121.578,86	1.760,14
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º B	16.746,58	13.517,24	118.834,49	1.708,35
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º C	16.746,58	13.517,24	219.690,66	3.179,28
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º E	22.688,69	18.313,45	269.986,53	3.904,02
1977	Francisco Gervás, 12 Pza. Gje. 15	817,57	401,76	30.551,50	443,98
1987	Infanta Mercedes, 92 Ofic. 9C Bº (72,40%	38.313,79	18.243,68	320.499,14	4.572,09
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 6A	1.515,79	756,99	42.570,51	617,86
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 41B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 43B	4.807,54	2.522,44	40.803,11	601,93
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 46B	1.795,89	1.126,30	42.217,07	617,74
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 47B (75,8	1.795,89	1.126,30	32.189,14	471,48
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 48B (52,1	1.795,89	1.126,30	22.362,91	328,17
1987	Infanta Mercedes, 92 Pza. Gje. 49B (6,40	1.795,89	1.126,30	3.371,19	51,19
1987	Orense, 70 Of. 6º Dcha.	210.135,34	166.921,81	1.691.883,22	24.309,49
2005	Orense, 70 Of. 6º Dcha. - Obras 2005	45.072,39	33.032,71	16.115,05	280,79
2006	Orense, 70 Of. 6º Dcha. - Obras 2006	163.773,69	112.708,66	68.332,11	1.190,66
2007	Orense, 70 Of. 6º Dcha. - Obras 2007	32.956,07	20.865,59	16.256,66	283,26
2008	Orense, 70 Of. 6º Dcha. - Obras 2008	6.422,47	4.161,24	3.276,59	57,09
2009	Orense, 70 Of. 6º Dcha. - Obras 2009	4.208,73	1.586,76	3.509,27	61,14
1987	Orense, 70 Of. 6º Izda.	105.093,25	83.456,57	831.105,56	11.937,91
2006	Orense, 70 Of. 6º Izda. - Obras 2006	72.733,95	50.071,41	30.347,15	528,78
2007	Orense, 70 Of. 6º Izda. - Obras 2007	57.845,32	40.588,20	24.584,16	428,37
2008	Orense, 70 Of. 6º Izda. - Obras 2008	2.964,52	1.915,83	1.518,54	26,46
2009	Orense, 70 Of. 6º Izda. - Obras 2009	2.103,10	793,62	1.753,58	30,55
2005	Orense, 70 Of. 6º Izda. - Obras 2005	4.916,35	3.604,08	1.757,79	30,62
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 139	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 140	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 141	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 142	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 143	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 144	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 145	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 146	1.972,04	1.566,43	39.711,76	575,74
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 147	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 148	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 149	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 150	1.978,42	1.571,30	39.706,85	575,65

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

3) RIO JOVERO DE FECHA 18-03-11

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

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

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

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

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

A) PORCENTAJE DE INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 88,41% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (91,89% en el ejercicio anterior).

TOTAL VALOR DEL ACTIVO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO AL 31-12-2021

AÑO DE ADQUISICIÓN	INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
2008	Blücherstrasse, 37	5.969.201,37	-2.465.838,78	0,00	3.503.362,59
1990	Espalmador, 4	4.232.516,13	-471.762,44	0,00	3.760.753,69
1998	Ctra. Valdepeñas, 15	1.692.100,00	-300.642,12	0,00	1.391.457,88
2013	Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
1973	Bernat Exeparre, 2	5.558,25	-4.700,29	0,00	857,96
1987	Bernat Exeparre, 4	3.878,87	-3.396,94	0,00	481,93
2008	Alberto Aguilera 31	268.400,00	-21.602,40	0,00	246.797,60
1987	Arturo Soria 187	163.083,08	-30.011,67	-57.071,41	76.000,00
2001	Asura 56	8.521.601,00	-1.573.413,07	0,00	6.948.187,93
2002	Bueso Pineda 52	3.637.274,96	-1.384.914,82	0,00	2.252.360,14
1976/1987	Espiritu Santo, 32	3.565.008,98	-401.777,71	0,00	3.163.231,27
1977	Francisco Gervás 12, Madrid	634.951,50	-65.887,25	0,00	569.064,25
1969	Gandía, 6	263.835,50	-48.407,57	-54.827,93	160.600,00
1999	General Yagüe, 11	254.779,00	-130.879,29	0,00	123.899,71
1971/2012	Infanta Mercedes, 92	1.252.516,87	-206.175,27	0,00	1.046.341,60
1987	Avda. Mediterráneo, 7	1.955.367,73	-354.098,67	-49.269,06	1.552.000,00
1987	Avda. Mediterráneo, 9	1.144.069,61	-206.088,07	0,00	937.981,54
1987	Avda. Mediterráneo, 12	1.009.559,23	-162.522,95	0,00	847.036,28
1987	Avda. Mediterráneo, 14	112.433,54	-21.278,18	0,00	91.155,36
2003	Pº Olmos, 20	26.168,59	-8.726,87	0,00	17.441,72
1987/2004	Orense, 70	12.901.271,24	-2.637.083,13	0,00	10.264.188,11
1993	Rubí, 4	585.382,77	-101.000,85	0,00	484.381,92
1966	Seco, 5	236.249,91	-42.562,71	-37.687,20	156.000,00
1993	Pº Talleres, 11	378.066,15	-66.445,72	0,00	311.620,43
1963	Velayos, 2	25.463,51	-4.605,73	-7.107,77	13.750,01
1963	Velayos, 4	483.116,47	-87.618,41	0,00	395.498,06
1994	Algorta, 12	392.800,00	-31.058,71	-71.741,29	290.000,00
1993	Algorta, 14	138.300,00	-10.154,09	-16.145,91	112.000,00
1994	Zarauz, 34	277.085,12	-51.050,69	0,00	226.034,43
1992	Baunatal, 22	180.100,00	-14.580,41	-31.519,59	134.000,00
2008/2014	Pº Europa, 5	2.161.845,09	-318.774,16	0,00	1.843.070,93
1992	Euskadi, 16	221.325,02	-39.913,36	0,00	181.411,66
2006	Isla Graciosa, 3	22.166.358,86	-8.340.875,03	0,00	13.825.483,83
2011	Isla Palma, 18	102.096,46	-16.761,28	0,00	85.335,18
1987	Marítima, 27	1.169.718,58	-213.178,26	-85.540,32	871.000,00
1995	Marítima, 29. Las Caletillas.	341.891,52	-61.386,31	0,00	280.505,21
2005	Marcial García, 11. El Médano.	0,00	0,00	0,00	0,00
1985	Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América	470.845,37	-86.635,55	0,00	384.209,82
1983	Buenaventura Bonnet, 15	550.888,05	-102.824,74	-147.063,31	301.000,00
1992	Castillo, 32	82.736,40	-14.253,66	0,00	68.482,74
1990/1992	Blas Otero, 2	415.854,59	-244.181,26	0,00	171.673,33
1985	Blas Otero, 4	570.976,86	-99.706,63	-108.270,23	363.000,00
1985/1989	Blas Otero, 6	144.404,11	-80.564,64	0,00	63.839,47
1990/1992	Blas Otero, 8	222.180,86	-114.586,03	0,00	107.594,83
1983	E. Castelar 85-91, Zaragoza	141.825,23	-122.496,53	0,00	19.328,70

1993	León Felipe, 8	1.210.593,63	-216.281,90	-63.571,35	930.740,38
1999	Nicolás Guillén, 2	4.271.829,62	-788.818,84	0,00	3.483.010,78
1995	Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.605.617,07	0,00	7.034.519,55
2000	María Tubau, 24-26	3.629.800,00	0,00	0,00	3.629.800,00
2015	Velázquez, 87	4.621.730,62	-165.435,28	0,00	4.456.295,34
2015	Teide, 4	9.844.099,39	-1.085.518,38	0,00	8.758.581,01
2018	Acuerdo, 8	4.659.055,45	0,00	0,00	4.659.055,45
2021	Sófora 13	1.262.415,19	0,00	0,00	1.262.415,19
2021	Sófora 15	1.137.031,68	0,00	0,00	1.137.031,68

TOTALES	118.949.778,58	-24.626.090,01	-729.815,37	93.593.873,21

El total del activo de la sociedad al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 105.864.992,74 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 93.593.873,21 euros. Por tanto, el valor del activo de la sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2021 es del 88,41%.

El total del activo de la sociedad al cierre del ejercicio 2020 ascendió a 101.048.278,19 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 92.853.539,45 €. Por tanto, el valor del activo de la sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2020 es del 91,89%.

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

El inmueble y las plazas de garaje procedentes de Entrecampos Cinco, Seis, Siete y Ocho, por un valor de 1.647.302,47 euros corresponden a las oficinas donde se desarrolla la gestión administrativa de la sociedad y figuran incluidas en el inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2021 el total del inmueble y las plazas de garaje citadas tiene un valor neto contable de 1.112.917,70 euros y representan el 1,05 % del total del activo (1.149.294,15 euros al cierre del ejercicio 2020, el 1,43% del activo).

El resto de inmovilizado, 126.722,53 € en 2021 y 143.804,32 € en 2020, se corresponde con mobiliario e instalaciones en las viviendas, oficinas y Centro de Negocios alquilados, o el propio mobiliario, ordenadores, impresoras, etc. y sistemas informáticos de las oficinas en Madrid, Zaragoza y Alcudia, donde se desarrolla la gestión administrativa y comercial de la empresa.

B) PORCENTAJE DE RENTAS PROVENIENTES DE SU OBJETO SOCIAL

El importe total de las rentas que obtuvo la sociedad durante el ejercicio 2021 asciende a 7.382.456,52 euros, de los cuales 5.509.917.64 euros corresponden a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria, y 496.539,65 euros corresponden a rentas que provienen de la transmisión de activos afectos, es decir, el 81,40% del total.

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2020 asciende a 6.428.878,66 euros, de los cuales 5.466.918,24 euros, es decir el 85,04 % del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

Durante el ejercicio 2021 no se cobraron dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

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

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificado por ley 16/2012 y ley 11/2021, incluimos en este apartado la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2020.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2020, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2018 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 211.031,07 €.

En el ejercicio 2018 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2019:	380,92
• Distribución de resultados del ejercicio 2017 aprobado en Junta General:	-208.360,68
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.557.851,78
TOTAL	-3.765.831,54

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 338.183,79 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 20 de junio de 2018.

En el ejercicio 2019 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 567.043,27 €.

En el ejercicio 2019 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2019:	1.304,67
• Distribución de resultados del ejercicio 2018 aprobado en Junta General:	-1.821.774,48
• Regularización de impuestos de ejercicios anteriores:	35.120,61
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.765.831,54
TOTAL	-5.551.180,74

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 1.321.689,28 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 19 de junio de 2019.

En el ejercicio 2020 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 187.494,82 €.

En el ejercicio 2020 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2020:	146,50
• Distribución de resultados del ejercicio 2019 aprobado en Junta General:	-40.215,89
• Regularización de impuestos de ejercicios anteriores:	114.955,59
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-5.551.180,74
TOTAL	-5.476.294,54

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 329.447,50 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 25 de junio de 2020. Dicha reserva voluntaria SOCIMI a 31 de diciembre de 2019 era de 2.229.149,98 euros.

En el ejercicio 2021 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 142.948,16 €.

En el ejercicio 2021 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2021:	86,04
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-5.476.294,54
TOTAL	-5.476.208,50

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 152.025,11 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 23 de junio de 2021. Dicha reserva voluntaria SOCIMI a 31 de diciembre de 2020 era de 2.558.597,48 euros.

No existen al 31/12/2021 reservas procedentes de rentas que hayan tributado al tipo del 15%.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 modificada por ley 11/2020 y 11/2021, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

En el ejercicio 2015 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2014 por un total de 314.821,18 euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.
DE
En el ejercicio 2016 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2015 por un total de 712.813,22 euros procedentes de procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

En el ejercicio 2018 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2017 por un total de 1.352.735,14 euros, procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2019 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2018 por un total de 1.959.925,63 euros, de los cuales, 850.981,80 € proceden de actividades correspondientes a su objeto social principal, y 1.108.943,83 € al 50% del beneficio por la venta de inmuebles, es decir, en ambos casos, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2020 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2019 por un total de 1.317.790,01 euros, procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2021 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2020 por un total de 1.134.508,29 euros, procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 375.160,74 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

Al 31/12/2021 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2014, ni en los ejercicios 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

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

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2014 se distribuyeron a los socios con fecha 15 de julio de 2015, según lo acordado en la Junta General celebrada el 25-06-2015.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2015 se distribuyeron a los socios con fecha 13 de julio de 2016, según lo acordado en la Junta General celebrada el 22-06-2016.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2016 se han distribuido a los socios con fecha 13 de julio de 2017, según lo acordado en la Junta General celebrada el 21-06-2017.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2017 se han distribuido a los socios con fecha 28 de junio de 2018, según lo acordado en la Junta General celebrada el 20-06-2018.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2018 se han distribuido a los socios con fecha 15 de julio de 2019, según lo acordado en la Junta General celebrada el 19-06-2019.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2019 se han distribuido a los socios con fecha 15 de julio de 2020, según lo acordado en la Junta General celebrada el 25-06-2020.
Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2020 se han distribuido a los socios con fecha 16 de julio de 2021, según lo acordado en la Junta General celebrada el 23-06-2021.

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2020:

Detallado en las notas 13 y 14 de esta memoria.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2020:

Detallado en la Nota 14 de la esta memoria.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2020, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:

No existen.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante los tres primeros meses de 2022 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

Se ha continuado con las distintas obras de reforma y modernización de los inmuebles vacíos, con objeto de elevar la calidad de los mismos y se ha continuado con las obras de construcción del edificio destinado a residencia de estudiantes de la calle del Acuerdo, 8, de Madrid, así como de las tres viviendas de la calle Sófora, 13, también de Madrid.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes y en la calle Orense, 70, de Madrid.

En Lisboa, estamos esperando la concesión de la licencia para otorgar la escritura de compraventa, proceder al amueblamiento de las viviendas, y salir al mercado para alquilarlas por larga duración.

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	2021		2020	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
		Servicios profesionales		-33.527,45		-30.521,08
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		-2.300,00		-2.200,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28		-103.448,28
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia		-2.300,00		-2.200,00
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Repercusión Gastos		-30.200,23		-29.709,05
		Interes Deven. de préstamos		-466,67		-1.013,33
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA.	Partes Vinculadas	Interes Deven. de préstamos	66.791,51		134.316,99	

Al cierre de 2020 existía un saldo pendiente de pago a Entrecampos Uno por importe de 32.907,05 euros correspondiente a una factura de gastos repercutidos por esta sociedad a Entrecampos Cuatro.

Al cierre del ejercicio 2021 no existen saldos con partes vinculadas, distintos de los procedentes de los acuerdos de financiación descritos a continuación:

Acuerdos de financiación

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

PRÉSTAMOS OTORGADOS

	Saldo a 31/12/2021							
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses Devengados	Intereses Pendientes de cobro
Vinculada								
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	2.100.000,00	3,00%	31/12/2022	1.615.000,00	0,00	24.158,63	146.759,97
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	1.450.000,00	3,00%	31/12/2023	1.450.000,00	0,00	21.690,41	112.361,09
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	1.400.000,00	3,00%	31/12/2022	1.400.000,00	0,00	20.942,47	92.866,03
TOTALES					4.465.000,00	0,00	66.791,51	351.987,09

	Saldo a 31/12/2020							
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses Devengados	Intereses Pendientes de cobro
Vinculada								
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	2.100.000,00	3,00%	31/12/2022	1.615.000,00	0,00	48.582,74	126.225,13
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	1.450.000,00	3,00%	31/12/2023	1.450.000,00	0,00	43.619,18	93.924,24
Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal LDA	Préstamo	1.400.000,00	3,00%	31/12/2022	1.400.000,00	0,00	42.115,07	75.064,93
TOTALES					4.465.000,00	0,00	134.316,99	295.214,30

En el ejercicio 2017 la Sociedad concede un crédito a la Sociedad del grupo recientemente constituida Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, para la compra de un edificio en Lisboa (Portugal). Se concede por un importe máximo de 2.100.000 euros. El vencimiento está fijado en diciembre de 2022 y el tipo de interés anual previsto es del 3%. Se prevé prorrogar el vencimiento de este préstamo.

En el ejercicio 2018 la Sociedad otorgó dos créditos a la Sociedad del grupo Entrecampos Cuatro Unipessoal, LDA, el primero, con fecha 3 de abril, por importe de 1.450.000 euros, vencimiento el 31 de diciembre de 2023, y el segundo, el 3 de octubre, por importe de 1.400.000 euros, vencimiento 31 de diciembre de 2022, y ambos con un tipo de interés anual del 3%. Se prevé prorrogar el vencimiento de este préstamo.

En la ampliación de capital realizada por la sociedad portuguesa el 13 de mayo de 2019, por importe de 400.000.- €, Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. asumió íntegramente el nuevo capital con cargo al saldo de los préstamos concedidos, por lo que el saldo vivo de dichos préstamos al 31 de diciembre de 2019 era de 4.465.000,00.- euros y al 31 de diciembre de 2020, ascendía a 4.465.000,00 euros.

A pesar de que el vencimiento de algunos créditos esté fijado en 2022 la Sociedad pretende prorrogar estos contratos y no se espera el cobro en el próximo año.

PRÉSTAMOS RECIBIDOS

	Saldo a 31/12/2021							
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses Devengados	Intereses Pendientes de pago
Vinculada								
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo	80.000,00	3,00%	30/06/2021	0,00	0,00	-466,67	0,00

	Saldo a 31/12/2020							
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses Devengados	Intereses Pendientes de pago
Vinculada								
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo	80.000,00	3,00%	30/06/2021	0,00	80.000,00	-1.013,33	-820,80

El préstamo recibido de la sociedad vinculada Entrecampos Uno S.L. fue devuelto a su vencimiento y por tanto no hay importes pendientes de pago al cierre del ejercicio.

Garantías y avales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2021 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 257.013,88 euros y en el ejercicio 2020, percibieron 256.813,88 euros, por las mismas funciones.

Situaciones de conflicto de intereses

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

NOTA 18. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

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

Tal y como ya se advirtió en las cuentas anuales del ejercicio 2019 y del 2020, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo de 2020 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 puso fin al mismo y entró 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. Posteriormente, a causa de las sucesivas olas víricas que han afectado al país, el Real Decreto 926/2020 ha declarado un Estado de Alarma desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021.

En la Memoria correspondiente al ejercicio 2020, así como en la Memoria de los Estados Financieros al 30 de junio de 2021 ya se analizaron los efectos de la pandemia sobre las cuentas de la sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 el amplio desarrollo de la aplicación de las vacunas ha supuesto una progresiva disminución de la incidencia, así como de la gravedad de los casos infectados, por lo que hemos notado una progresiva normalización de la actividad económica, encontrándose a fecha actual recuperada casi por completo la actividad.

En el caso de los arrendatarios de oficinas, se sigue manteniendo el nivel de facturación, incluso se han concertado nuevos contratos en los últimos meses.

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 en la morosidad y los retrasos en los pagos. En principio se mantendrá la facturación para este tipo de arrendamientos.

En el caso de Lisboa, donde la sociedad opera a través de una sociedad participada íntegramente, ante la ausencia absoluta de clientes, se dejó en suspenso desde el día 1 de marzo de 2020 el contrato de arrendamiento del edificio de la rúa Sao Bento, procediendo a la rescisión del contrato a principios de 2021. Consecuentemente, hemos optado por alquilar las viviendas y el local de forma individualizada, lo cual ha supuesto que a 31/12/2021estén alquiladas al 100% con unos precios que igualan el anterior contrato.

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

La sociedad seguirá evaluando durante el ejercicio 2022 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 2022 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

NOTA 20. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el personal

En el ejercicio 2021 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por diez personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (dos hombres y una mujer) y siete dentro del personal de servicios administrativos (un hombre y seis mujeres).

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

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

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

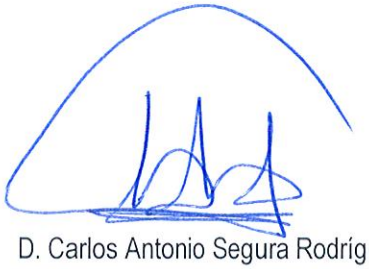
Honorarios auditores

Los honorarios y gastos por servicios profesionales prestados por la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad y aquellas otras sociedades con las que dicha empresa mantiene alguno de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley para la reforma del Sistema Financiero con relación a la auditoría de las cuentas anuales y consolidadas de los ejercicios 2021 y 2020, en este ejercicio asciende a un total de 22.630,00 euros, con independencia del momento de su facturación y en 2020 ascendió a 22.591,00 euros. Adicionalmente, Auren ha prestado otros servicios adicionales de auditoría correspondientes a la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021 por importe de 7.030,00 euros, y 7.030,00 en el ejercicio 2020.

Los honorarios y gastos por servicios profesionales de asesoría fiscal prestados por aquellas otras sociedades con las que la Sociedad auditora mantiene alguna vinculación por control, propiedad común o gestión en el ejercicio y en el ejercicio anterior ascienden a 2.597,04 euros y 2.597,04 euros, respectivamente.

Diligencia de Firma

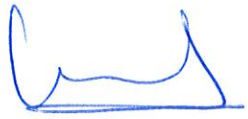
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 30 de marzo de 2022, formula las cuentas anuales del ejercicio 2021, que comprenden 78 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 78.



D. Carlos Antonio Segura Rodríguez

Dª. Clara María Segura Rodríguez

D. J. Ignacio Segura Rodríguez



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

D. Emilio López-Van Dam Monsalve

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S. A.

2021

PROPUESTA DE APLICACION DE RESULTADO

Se solicita de la Junta General:

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

BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.....	2.091.935,98 €
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.....	-267.620,82 €
IMPUESTO BENEFICIOS DIFERIDO....	151.501,14 €
RESULTADO EJERCICIO.....	1.975.816,30 €

==========

APLICACIÓN DEL RESULTADO

RESERVA LEGAL	197.581,63 €
RESERVA VOLUNTARIA	0,00 €
RESERVA VOLUNTARIA SOCIMI	180.074,89 €
DIVIDENDOS	1.500.642,97 €
DIVIDENDOS VENTA INMUEBLES	97.516,81 €
TOTAL....	1.975.816,30 €

==========

Madrid, 30 de marzo de 2022

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

al 31 de diciembre de 2021

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN – Ejercicio 2021

1º.- Situación de la sociedad: estructura organizativa y funcionamiento

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L.), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el N.º 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual.

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

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

La sociedad opera en España, y en Berlín, en esta última ciudad a través de un establecimiento permanente (edificio en la Blücherstrasse, 37A).

En el año 2017 ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. tomó la decisión estratégica de aprovechar el auge del mercado inmobiliario en la ciudad de Lisboa e invertir en un activo en esa ciudad para su arrendamiento. En esa ocasión, el vehículo para realizar la inversión fue una sociedad portuguesa creada al efecto, con el 100% del capital propiedad de nuestra sociedad y denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituyéndose así la sociedad Entrecampos en diciembre de 2017. El día 21 de diciembre de 2017 la nueva sociedad adquirió un inmueble en Lisboa, por un valor de 1.950.000,00 Euros más tasas e impuestos, que se alquiló íntegramente en los primeros meses del año 2018. Durante el año 2018 se formalizó un contrato de compraventa de un segundo inmueble, en la Rua Sao Juliao, 5 esquina Rua Padaria, 37, en la ciudad de Lisboa, por importe de 5.800.000.- €, inmueble sujeto a obras de rehabilitación y que nos entregarán terminado y listo para su arrendamiento durante el año 2022.

2º.- Activos inmobiliarios

La sociedad tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios, entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad, posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcudia y uno en Berlín, así como tres edificios de oficinas en Madrid (dos de ellos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid. Además, en diciembre de 2018 adquirió un inmueble en Madrid para su transformación en una residencia de estudiantes y en 2021 dos inmuebles en la calle Sófora, 13 y 15, de Madrid para su rehabilitación con objeto de arrendar tres viviendas y unas oficinas.

Es importante resaltar que a fecha 31 de diciembre de 2021 la sociedad cuenta con 67.392,84 m², distribuidos entre 189 pisos, 120 oficinas, 80 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 7 lofts, 63 trasteros, 1 solar arrendado y una azotea, así como con 750 plazas de parking (en 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a

la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en cinco edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a operadores que han construido el edificio para desarrollar su respectivo negocio.

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

Todos los inmuebles se encuentran convenientemente asegurados.

3º.- Situación y tendencia del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario durante el ejercicio 2021 ha visto como se dejaban atrás los últimos efectos más negativos producto de la pandemia y del confinamiento dictado por los distintos países que produjeron una importante contracción de los movimientos de las personas, tanto dentro de las ciudades, como dentro de cada país y, sobre todo, de los desplazamientos internacionales. En este sentido, la ciudad de Madrid, principal enclave de nuestras inversiones, ha sufrido en menor medida estas restricciones, por la política de apertura practicada por las autoridades autonómicas. Podemos hablar así, de una cierta vuelta a la normalidad precovid, más o menos intensa según subsectores, pero sí generalizada.

En este sentido, podemos volver a resaltar el buen comportamiento del mercado de alquiler de viviendas, aunque podemos volver a resaltar, como el año pasado, cierta ralentización de la curva ascendente, seguramente por el alto nivel de precios alcanzado.

En cuanto a los demás segmentos en los que trabajamos, hemos de constatar que continúa una demanda no demasiado fuerte. No obstante, hemos observado cierto movimiento en el mercado de oficinas de San Sebastián de los Reyes.

La actividad de la sociedad durante el transcurso de este año ha sido la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado. Es de destacar, como ya hemos dicho más arriba, el fuerte ritmo de los trabajos de construcción de la Residencia para estudiantes que estamos promoviendo en la calle del Acuerdo, 8, de Madrid, y las obras de construcción de tres viviendas en la calle Sófora, 13, también de Madrid.

Por otro lado, hemos de destacar, en los primeros meses de 2022 la obtención del sello BREEAM en la categoría de "MUY BUENO" para nuestro edificio de la calle Isla Graciosa, en San Sebastián de los Reyes, y la sustitución total de todas las luminarias -interiores y comunes- tradicionales por nuevas "LED" en el edificio de la calle Teide, 4, de la misma localidad.

Por último, en la ciudad de Lisboa, se han formalizado contratos de arrendamiento de larga duración por cada una de las unidades del edificio de la calle Sao Bento, estando al 31 de diciembre de 2021 alquilado la totalidad del edificio.

Al 31 de diciembre de 2021 el 82,65% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la sociedad (el 83,67 % en 2020) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 17,35% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2021 (16,33% en 2020).

4º.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 23 de junio de 2021 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

Al cierre del ejercicio 2021 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 53.795 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,098 % del capital social total.

5º.- Factores de riesgo:

- **Riesgo de mercado**

Riesgo de precio

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

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

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

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

- **Riesgo de crédito**

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

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

- **Riesgo de liquidez**

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

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

6º.- Período medio de pago a proveedores:

La información sobre el período medio de pago a proveedores viene especificada en la nota 9.2 de la memoria, siendo este de 10,22 días en el ejercicio 2021 y 10,13 días en el ejercicio 2020. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

7º.- Política de dividendos:

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En el ejercicio 2020 la sociedad repartió el 80% de los resultados positivos procedentes de las operaciones comunes. En el ejercicio 2021, la sociedad propondrá el reparto del 80% de los resultados positivos procedentes de las operaciones comunes de la sociedad.

8º.- Actividades en materia de investigación y desarrollo

La sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

9º.- Hechos posteriores al cierre:

Durante los tres primeros meses de 2022 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes y de las distintas unidades vacías en cada momento.

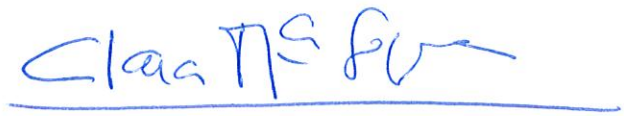
Por último, no debemos dejar de destacar, durante el ejercicio 2021 los últimos efectos negativos que la epidemia del COVID-19 y las correspondientes declaraciones de Estados de Alarma. Esta situación ya se está prácticamente corregida durante el presente año 2022 debido a los efectos de la vacunación de la población. Estos aspectos figuran desarrollados en la Nota 19 de la Memoria de las cuentas de la sociedad correspondiente al ejercicio 2021.

Madrid, 30 de marzo de 2022

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del BME Growth, circular 3/2020 apartado segundo 1.b), el Consejo de Administración de la sociedad, con fecha 30 de marzo de 2022 formula el Informe de Gestión de 31 de diciembre de 2021 que comprenden 5 páginas numeradas de la 1 a la 5.

D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



Dª. Clara María Segura Rodríguez

D. J. Ignacio Segura Rodríguez

Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

D. Emilio López-Van Dam Monsalve

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2021

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799 Inscripcion 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid

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

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

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

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

Tras esta retroacción del expediente, y en ejecución del referido fallo, la Dependencia Regional de Inspección 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 interpusieron durante el mes de abril de 2018, diversas reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico-Administrativo Central y el Tribunal Económico Administrativo regional de Madrid. En el ejercicio 2021 algunas de estas reclamaciones interpuestas han sido plenamente estimadas, por lo que se han venido a anular los acuerdos de ejecución dictados por la AEAT por los que se liquidaba la cuota del Impuesto de sociedades del ejercicio 2004 y 2005 anteriormente comentada. Sin embargo, la Abogacía del Estado interpuso recurso contra algunas de ellas y en marzo de 2022 dicho recurso ha sido estimado por parte del Tribunal Económico Administrativo Central. La Sociedad, en el plazo preceptivo, recurrirá el fallo ante la Audiencia Nacional.

En el balance consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 consolidadas relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 incluyó una salvedad por esta cuestión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo es propietario de diversos inmuebles con diferentes usos (viviendas, hoteles, comercios, oficinas) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía, inmuebles que suponen un 93,33% del total de los activos del Grupo al cierre del ejercicio. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

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

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

- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.

- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.

- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias.

Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad dominante ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. ha optado por aplicar desde el año 2012 el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la ley 11/2021 de 9 de julio. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

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

- Hemos realizado una revisión, junto con nuestros especialistas fiscales, de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.

- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria del Grupo son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Juan José Jaramillo
Inscrito en el ROAC Nº 15631

28 de abril de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/09000
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes
al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		100.425.171,62	99.749.795,63
I. Inmovilizado intangible	5	**5.764,20**	**329,00**
3. Otro inmovilizado intangible		5.764,20	329,00
II. Inmovilizado material	6	**1.239.640,23**	**1.293.098,38**
1. Terrenos y construcciones		1.112.917,70	1.149.294,15
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		126.722,53	143.804,23
III. Inversiones inmobiliarias	7	**98.458.066,77**	**97.749.118,26**
1. Inversiones en terrenos y construcciones		92.813.048,80	93.124.037,44
2. Inversiones inmobiliarias en curso y Anticipos		5.645.017,97	4.625.080,82
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	**721.700,42**	**707.249,99**
B) ACTIVO CORRIENTE		5.071.177,64	1.034.341,91
II. Existencias		**12.830,42**	**0,00**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**135.499,76**	**289.816,25**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	81.277,54	237.084,42
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		81.277,54	237.084,42
3. Activos por impuesto corriente	10	50.919,34	50.919,34
4. Otros deudores	9.1, 10	3.302,88	1.812,49
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.1	**72.169,06**	**0,00**
VI. Periodificaciones a corto plazo		**376,50**	**362,20**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	**4.850.301,90**	**744.163,46**
TOTAL ACTIVO (A + B)		105.496.349,26	100.784.137,54

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**NOTAS**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
A) PATRIMONIO NETO		**65.463.681,08**	**64.729.749,81**
A-1) Fondos propios		**65.463.681,08**	**64.729.749,81**
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**	**14.600.080,47**	**14.463.398,40**
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	**9.4**	**(101.152,10)**	**(97.815,75)**
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**1.872.016,75**	**1.271.431,20**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**36.874.154,46**	**33.377.651,86**
II. Deudas a largo plazo	**9.2**	**24.575.991,80**	**20.946.623,76**
2. Deudas con entidades de crédito		9.764.497,50	4.869.902,98
3. Acreedores por arrendamiento financiero		13.783.267,50	15.110.902,86
4. Otros pasivos financieros		1.028.226,80	965.817,92
IV. Pasivos por impuesto diferido	**10**	**12.298.162,66**	**12.431.028,10**
C) PASIVO CORRIENTE		**3.158.513,72**	**2.676.735,87**
II. Provisiones a corto plazo		**3.800,00**	**3.800,00**
III. Deudas a corto plazo	**9.2**	**2.618.162,08**	**2.186.609,46**
2. Deudas con entidades de crédito		933.617,58	570.060,12
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1.327.449,50	1.289.523,03
4. Otros pasivos financieros		357.095,00	327.026,31
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9, 15**	**0,00**	**113.727,85**
2. Otras deudas		0,00	113.727,85
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**536.551,64**	**372.598,56**
1. Proveedores	**9.2**	24.882,83	4.581,94
b) Proveedores a corto plazo		24.882,83	4.581,94
3. Pasivos por impuesto corriente	**10**	204.889,41	54.061,36
4. Otros acreedores	**9.2, 10**	306.779,40	313.955,26
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**105.496.349,26**	**100.784.137,54**

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	NOTAS	(Debe) Haber	
		31/12/2021	31/12/2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	**5.523.347,80**	**5.485.713,08**
b) Prestaciones de servicios		5.523.347,80	5.485.713,08
5. Otros ingresos de explotación		**903.148,96**	**736.254,93**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		903.148,96	736.254,93
6. Gastos de personal		**(459.043,31)**	**(461.140,62)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(443.989,26)	(410.927,10)
b) Cargas sociales	11	(15.054,05)	(50.213,52)
7. Otros gastos de explotación		**(2.428.747,44)**	**(2.194.271,89)**
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.058,21)	(43.309,95)
b) Otros gastos de gestión corriente		(2.423.689,23)	(2.150.961,94)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	**(2.247.149,63)**	**(2.212.651,48)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6, 7	**571.082,48**	**63.218,12**
a) Deterioro y pérdidas		74.542,83	63.218,12
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	496.539,65	0,00
14. Otros resultados		**364.098,45**	**53.141,46**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		**2.226.737,31**	**1.470.263,60**
15. Ingresos financieros		**39.724,68**	**38.247,04**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		39.591,80	38.246,99
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		132,88	0,05
16. Gastos financieros		**(259.689,86)**	**(241.434,86)**
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19+20)		**(219.965,18)**	**(203.187,82)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 +21+22+23)		**2.006.772,13**	**1.267.075,78**
24. Impuestos sobre beneficios	10	**(134.755,38)**	**4.355,42**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OP. CONTINUADAS (A.3 + 24)		**1.872.016,75**	**1.271.431,20**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**0,00**	**0,00**
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)		**1.872.016,75**	**1.271.431,20**
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**1.872.016,75**	**1.271.431,20**
Resultado atribuido a socios externos		**0,00**	**0,00**

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3	1.872.016,75	1.271.431,20
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)		1.872.016,75	1.271.431,20
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		1.872.016,75	1.271.431,20

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	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 2019	49.092.735,96	13.976.322,64	(85.633,38)	1.920.868,56	64.904.293,78
B. 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. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	0,00	0,00	0,00	1.271.431,20	1.271.431,20
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	(12.182,37)	(1.317.790,01)	(1.329.972,38)
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	(12.182,37)	0,00	(12.182,37)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	487.075,76	0,00	(603.078,55)	(116.002,79)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	49.092.735,96	14.463.398,40	(97.815,75)	1.271.431,20	64.729.749,81
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	49.092.735,96	14.463.398,40	(97.815,75)	1.271.431,20	64.729.749,81
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	0,00	0,00	0,00	1.872.016,75	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	(3.336,35)	(1.134.508,29)	(1.137.844,64)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(1.134.508,29)	(1.134.508,29)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(3.336,35)	0,00	(3.336,35)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	136.682,07	0,00	(136.922,91)	(240,84)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	49.092.735,96	14.600.080,47	(101.152,10)	1.872.016,75	65.463.681,08

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**2.006.772,13**	**1.267.075,78**
2. Ajustes al resultado.		**1.901.090,54**	**2.392.506,05**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.247.149,63	2.212.651,48
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	(69.484,62)	(23.633,25)
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	300,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(496.539,65)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(39.724,68)	(38.247,04)
h) Gastos financieros (+)		259.689,86	241.434,86
3. Cambios en el capital corriente		**184.532,04**	**(440.226,75)**
a) Existencias (+/-)		0,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		118.892,68	(123.341,35)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(2.541,45)	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(3.727,70)	(133.254,42)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		56.358,94	(206.964,26)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		15.549,57	23.333,28
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(298.955,19)**	**(328.331,10)**
a) Pagos de intereses (-)		(259.689,86)	(241.434,86)
c) Cobros de intereses (+)		39.724,68	38.247,04
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(78.990,01)	(125.143,28)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**3.793.439,52**	**2.891.023,98**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		**(3.382.492,71)**	**(844.756,30)**
b) Inmovilizado intangible.		(5.620,00)	0,00
c) Inmovilizado material.	6	(15.384,02)	(10.480,00)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(3.361.488,69)	(834.276,30)
7. Cobros por desinversiones (+)		**945.500,00**	**0,00**
d) Inversiones inmobiliarias.	7	945.500,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(2.436.992,71)**	**(844.756,30)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**(3.422,39)**	**(12.328,87)**
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9.3	(4.450,75)	(13.400,37)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9.3	1.028,36	1.071,50
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**3.887.622,29**	**(1.021.383,62)**
a) Emisión.		5.645.662,50	800.820,80
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.2	5.645.662,50	720.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	80.000,00
5. Otras deudas (+).		0,00	820,80
b) Devolución y amortización de		(1.758.040,21)	(1.822.204,42)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.677.219,41)	(1.822.204,42)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(80.820,80)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(1.134.508,29)**	**(1.317.790,01)**
a) Dividendos (-)	14	(1.134.508,29)	(1.317.790,01)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**2.749.691,61**	**(2.351.502,50)**
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)		**4.106.138,42**	**(305.234,82)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**744.163,48**	**1.049.398,28**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**4.850.301,90**	**744.163,48**

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

(Expresado en euros)

NOTA 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Información general

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. En el mes de octubre de 2012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2013 y siguientes, y así lo comunicó a la Agencia Tributaria el 3 de octubre de 2012. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual. Se solicitó la admisión de las acciones de la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) durante el ejercicio 2.013, comenzando su cotización el día 28 de noviembre de dicho año.
Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, N.º 18, 28020 de Madrid.

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

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

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

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

Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios

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

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

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

Sociedades dependientes

Entrecampos Cuatro Socimi, S.A, es sociedad dominante de un Grupo formado por la sociedad dependiente, Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituida el 12 de diciembre de 2017 en Portugal, con un capital de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad portuguesa aumentó su capital en 400.000.- €, es decir, estableció la nueva cifra en 500.000.- €, siendo el aumento íntegramente asumido por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. Su objeto social principal es 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 cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel y marco de información financiera aplicable

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que han sido formuladas el 30 de marzo de 2022, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Con el objeto de que las cuentas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

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

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

Provisiones

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

Impuestos diferidos

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2020 el fondo de maniobra del Grupo era negativo, lo que podía generar ciertas dudas acerca de la capacidad de la sociedad para poder atender sus obligaciones en el corto plazo. Sin embargo, al cierre del presente ejercicio el fondo de maniobra del Grupo es positivo por valor de 1.912.663,92 euros. Además, hay que tener en cuenta en todo momento los siguientes factores:

- La capacidad del Grupo para atender los pagos corrientes derivados de la actividad con los flujos de caja generados por las rentas que se obtienen del funcionamiento normal del negocio
- La capacidad financiera del Grupo para cubrir inversiones extraordinarias comprometidas, como obras y mejoras de inmuebles o las inversiones previstas en Portugal.
- El apoyo financiero último de los accionistas.

Por todo ello, los administradores consideran que no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de las Sociedades del Grupo y su continuidad por lo que las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las modificaciones derivadas de la información incluida en la nota 2.9).

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Contratos de arrendamiento financiero	31/12/2021	31/12/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	13.783.267,50	15.110.902,86
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.327.449,50	1.289.523,03
Total	**15.110.717,00**	**16.400.425,89**

Contratos de préstamo	31/12/2021	31/12/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	9.764.497,50	4.869.902,98
Deudas corto plazo con entidades de crédito	928.994,43	568.421,16
Total	10.693.491,93	5.438.324,14

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales consolidadas no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021, del 12 de enero.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la que se dicta modificaciones en la norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio anual 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e), tal y como se puede observar en la Nota 7.

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los principales cambios introducidos en las normativas anteriores mencionadas impactan a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros.
b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

ii. Coste: Se han integrado en esta categoría el resto de los activos financieros, siendo estos las carteras de "Inversiones en empresas del grupo", las fianzas depositadas a largo y corto plazo y los depósitos constituidos a largo plazo, encuadrados ambos conceptos dentro de "Otros activos financieros a largo plazo" y "Otros activos financieros a corto plazo".

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Tal y como hemos indicado anteriormente en la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª. Se ha incluido información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por tanto, la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Del análisis realizado y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 7, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

i) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.

ii) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

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

Durante el ejercicio 2021 la sociedad obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 1.975.816,30 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- 4.332,65 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +22.968,36 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -151.501,14 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +267.620,82 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad dominante ha obtenido un resultado contable, después de impuestos de 1.429.481,55 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- -12.909,86 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +28.714,39 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -94.383,89 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +74.223,94 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, asciende a 2.110.571,68 Euros (1.425.126,13 euros en 2020) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía, por un total de 91.873,43 Euros (114.857,55 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 34.808,48 Euros (56.227,35 euros en 2020) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

La Sociedad dominante planteó, con fecha 24-04-2015, una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos con objeto de confirmar el criterio seguido al excluir de la base de reparto de los dividendos, distribución a la que está obligada al haber optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las partidas relacionadas en los párrafos anteriores con respecto al resultado del ejercicio 2014. Con fecha 15 de noviembre de 2016 la Dirección general de Tributos ha emitido Contestación a la Consulta, ratificando íntegramente los criterios seguidos por la sociedad en la cuestión planteada. Dicha consulta es plenamente aplicable al resultado del ejercicio 2018, 2019, 2020 y 2021.

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del presente ejercicio asciende a 2.070.837,33 (1.722.300,41 euros de España y 348.536,92 euros de Alemania) y a 1.418.135,36 (1.140.200,16 euros de España y 277.935,20 euros de Alemania) en el ejercicio 2020.

Base de reparto	31/12/2021	31/12/2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.975.816,30	1.429.481,55
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	**1.975.816,30**	**1.429.481,55**

Aplicación	31/12/2021	31/12/2020
A Reserva Legal	197.581,63	142.948,16
A Reservas Voluntarias	0,00	0,00
A Reservas Voluntarias en régimen SOCIMI	180.074,89	152.025,11
A Resultados negativos ejercicios anteriores		
A Resultado negativo del ejercicio		
A Dividendos (80%)	1.500.642,97	1.134.508,29
A Dividendos por venta de Inmuebles (50%)	97.516,81	0,00
Total	**1.975.816,30**	**1.429.481,55**

Total dividendos previstos: 1.598.159,78 euros (1.134.508,29 euros en el ejercicio anterior).

El resultado de los ejercicios 2021 y 2020 incluye los beneficios correspondientes a la explotación en arrendamiento de un Edificio de Berlín, donde la Sociedad opera a través de un establecimiento permanente en la Blücher Strasse, 37-A, por un total de 348.536,92 euros en 2021 y de 277.935,20 euros en 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 SOCIMIs pero debe ser como mínimo del 10% del capital social si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Al cierre del presente ejercicio y el anterior, la Sociedad dominante cumple con este requisito.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

Sociedades dependientes

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

La sociedad dependiente se ha consolidado mediante la aplicación del método de integración global.

El detalle y la información sobre la sociedad dependiente incluida en la consolidación del Grupo se incluye en la nota 1.

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

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

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos

Las inversiones inmobiliarias en curso comprenden todos los gastos asociados a la construcción de edificios para alquiler que son necesarios hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Esto incluye, además del precio de adquisición de los materiales, todos los costes relacionados para la construcción hasta que pueda operar de la forma prevista.

En estas inversiones que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Una vez que el activo se encuentre finalizado y esté disponible para su uso, se producirá su traspaso a Inversiones Inmobiliarias y comenzará a amortizarse

Los anticipos de inversiones inmobiliarias incluyen las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes destinados al alquiler. En este caso, al tratarse de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no es necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización. El anticipo se dará de baja cuando los elementos del inmovilizado material se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la empresa.

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando las Sociedades del Grupo son arrendatarios

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

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

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

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

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

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

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

Cuando las sociedades de Grupo son arrendadores

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a coste amortizado se incluyen en "Inversiones financieras a largo plazo" y "Créditos a terceros" en el Activo no corriente del balance, y en "Créditos a terceros" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Activo corriente del balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.
Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.
El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

Los activos financieros a coste se incluyen en "Créditos a empresas", "Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo" y "Otros activos financieros a largo plazo" en el Activo no corriente del balance, y en "Otros activos financieros a corto plazo" en el Activo corriente del balance.

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias

En los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores.
En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, en el caso de instrumentos de deuda adquiridos, o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en las pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste, menos pérdidas por deterioro de valor.

2. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Esta categoría incluye por una parte débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.
Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.
No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Por otra parte, incluye las deudas financieras, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad Dominante

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

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 consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

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

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

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

Como se ha hecho referencia en el punto 1 de esta memoria, la sociedad dominante optó a partir del 01 de enero de 2013 por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

Ingresos y gastos

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

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

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades 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, entendiendo como tal un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser gestionados para proporcionar un rendimiento, menores costes u otros beneficios a los propietarios.

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

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

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad 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 partes vinculadas se contabilizan por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio 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

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

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

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2021
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	40.120,00	0,00	5.620,00	5.620,00	0,00	45.740,00
Total Coste	**40.120,00**	**0,00**	**5.620,00**	**5.620,00**	**0,00**	**45.740,00**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2020
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	40.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.120,00
Total Coste	**40.120,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**40.120,00**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2021
Aplicaciones Informáticas	-39.791,00	-184,80	0,00	0,00	-39.975,80
Total Amortización	**-39.791,00**	**-184,80**	**0,00**	**0,00**	**-39.975,80**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2020
Aplicaciones Informáticas	-39.606,20	-184,80	0,00	0,00	-39.791,00
Total Amortización	**-39.606,20**	**-184,80**	**0,00**	**0,00**	**-39.791,00**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2021	saldo al 31/12/2020
Aplicaciones Informáticas	5.764,20	329,00
Total Valor Neto	**5.764,20**	**329,00**

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

Al cierre del ejercicio 2021 están totalmente amortizados elementos por un total de 39.560,00 - euros, siendo 39.560,00 - euros el importe de elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2020.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2021
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	172.855,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172.855,50
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	0,00	-4.116,32	0,00
Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	0,00	-52.080,52	14.140,51
Mobiliario	290.456,25	0,00	14.174,65	14.174,65	-19.369,88	285.261,02
Equip. Proc. Información	73.345,80	0,00	1.209,35	1.209,35	-71.535,24	3.019,91
Total Coste	**2.254.297,37**	**0,00**	**15.384,00**	**15.384,00**	**-147.101,96**	**2.122.579,41**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Traspaso a ANMV	saldo al 31/12/2020
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	172.855,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172.855,50
Maquinaria	4.116,32	0,00	0,00	0,00	0,00	4.116,32
Otras instalaciones	66.221,03	0,00	0,00	0,00	0,00	66.221,03
Mobiliario	279.976,25	0,00	10.480,00	10.480,00	0,00	290.456,25
Equip. Proc. Información	73.345,80	0,00	0,00	0,00	0,00	73.345,80
Total Coste	**2.243.817,37**	**0,00**	**10.480,00**	**10.480,00**	**0,00**	**2.254.297,37**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2021
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deterioro	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2020
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deterioro	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Amortización

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2021
Construcciones	-498.008,32	-36.376,45	0,00	0,00	-534.384,77
Instalaciones Técnicas	-112.708,16	-12.114,19	0,00	0,00	-124.822,35
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	4.116,32	0,00
Otras instalaciones	-64.439,23	-946,20	0,00	52.080,52	-13.304,91
Mobiliario	-210.387,16	-16.726,83	0,00	18.522,57	-208.591,42
Equip. Proc. Información	-71.539,80	-1.831,19	0,00	71.535,24	-1.835,75
Total Amortización	**-961.198,99**	**-67.994,86**	**0,00**	**146.254,65**	**-882.939,20**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2020
Construcciones	-461.631,87	-36.376,45	0,00	0,00	-498.008,32
Instalaciones Técnicas	-93.443,78	-19.264,38	0,00	0,00	-112.708,16
Maquinaria	-4.116,32	0,00	0,00	0,00	-4.116,32
Otras instalaciones	-63.444,35	-994,88	0,00	0,00	-64.439,23
Mobiliario	-193.812,41	-16.574,75	0,00	0,00	-210.387,16
Equip. Proc. Información	-67.678,10	-3.861,70	0,00	0,00	-71.539,80
Total Amortización	**-884.126,83**	**-77.072,16**	**0,00**	**0,00**	**-961.198,99**

Valor Neto Contable

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Terrenos y Construcciones	1.149.294,15	1.112.917,70
Instalaciones Técnicas	60.147,34	48.033,15
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	1.781,80	835,60
Mobiliario	80.069,09	76.672,15
Equip. Proc. Información	1.806,00	1.184,16
Total Valor Neto	**1.293.098,38**	**1.239.642,76**

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

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

En los ejercicios 2021 y 2020 no se han realizado correcciones valorativas por deterioro sobre el inmueble propiedad de la Sociedad dominante, reflejado en el epígrafe de Terrenos y Construcciones, en base a la tasación efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. El método de valoración utilizado es conforme a los estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Libro Rojo (Red Book) publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

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

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

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

Elementos totalmente amortizados:

Elemento	31/12/2020	31/12/2021
Instalaciones técnicas	0,00	98.940,72
Maquinaria	4.116,32	0,00
Otras Instalaciones	58.090,93	6.010,41
Mobiliario	132.336,74	125.728,31
Equipos Proceso de información	58.897,80	1.810,56
Total	**253.441,79**	**232.490,00**

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Altas			Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2021
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	37.520.021,44	0,00	1.538.030,69	1.538.030,69	-313.360,62	0,00	38.744.691,51
Inversiones en construcciones	79.044.961,82	803.520,84	0,00	803.520,84	-296.062,95	0,00	79.552.419,11
Inversiones Inmob. en curso y anticipos	4.625.080,82	1.245.937,15	0,00	1.245.937,15	-226.000,00	0,00	5.645.017,97
Total Coste	**121.190.064,08**	**2.049.457,99**	**1.538.030,69**	**3.587.488,68**	**-835.423,57**	**0,00**	**123.942.128,59**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas			Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2020
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	37.520.021,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.520.021,44
Inversiones en construcciones	78.603.822,68	441.139,14	0,00	441.139,14	0,00	0,00	79.044.961,82
Inversiones Inmob. en curso y anticipos	4.231.943,06	393.137,76	0,00	393.137,76	0,00	0,00	4.625.080,82
Total Coste	**120.355.787,18**	**834.276,90**	0,00	**834.276,90**	**0,00**	**0,00**	**121.190.064,08**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2021
		Dotacion ejer.	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-804.358,21	-17.330,60	0,00	-17.330,60	91.873,43	-729.815,38
Total Coste	**-804.358,21**	**-17.330,60**	**0,00**	**-17.330,60**	**91.873,43**	**-729.815,38**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2020
		Dotación	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-867.576,33	-51.639,44	0,00	-51.639,44	114.857,55	-804.358,22
Total Coste	**-867.576,33**	**-51.639,44**	0,00	**-51.639,44**	**114.857,55**	**-804.358,22**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Otras altas	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2021
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-22.636.587,00	-2.178.969,97	0,00	61.310,52	0,00	-24.754.246,45
Total Amortización Acumulada	**-22.636.587,00**	**-2.178.969,97**	0,00	**61.310,52**	0,00	**-24.754.246,45**

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Otras altas	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2020
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-20.501.192,48	-2.135.394,52	0,00	0,00	0,00	-22.636.587,00
Total Amortización Acumulada	**-20.501.192,48**	**-2.135.394,52**	0,00	**0,00**	0,00	**-22.636.587,00**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	37.520.021,44	38.744.691,51
Inversiones en construcciones	56.408.374,22	54.798.172,66
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	4.625.080,82	5.645.017,97
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-804.358,22	-729.815,38
Total Valor Neto Contable	**97.749.118,26**	**98.458.066,76**

Las altas del ejercicio 2020 en inversiones en construcciones corresponden a:

Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador, 4 - 2º 3	31.872,72
Espalmador, 4 - 2º 4	31.079,15
Espalmador, 4 - 2º 5	13.849,99
Espalmador, 4 - 2º 6	15.609,58
AV. MEDIT. 12 – PLANTA 1ª	100.851,53
I.Mercedes,92-Pt Baja Viv.	18.218,58
I.Mercedes,92-Pt Baja Ofic.	10.998,11
I. Graciosa, 3	7.691,97
C/ Teide, 4	210.967,51
Sófora 13 – 15, en curso	24.741,04
Acuerdo 8, en curso	368.396,72
Total	**834.276,90**

Las altas del ejercicio 2021 en inversiones en construcciones corresponden a:

Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador 2º 5	43.565,20
Espalmador 2º 6	37.368,16
Infanta Mercedes 92	163.173,00
Orense 70	19.250,87
Isla Graciosa 3	540.163,61
Acuerdo 8	409.262,01
Sófora 13	105.284,40
Sófora 15	2.641,43

Adquisiciones en inmuebles:

Sófora 13	1.155.470,95
Sófora 15	1.111.309,05
Total altas inmovilizado	**3.587.488,68**

El día 4 de abril de 2018 Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA firmó un contrato de compraventa de un inmueble en la Rua Sao Juliao, 1-9 esquina a la Rua Padaria, 31-37, en el centro de Lisboa, por un valor de 5.800.000.- €, que será destinado al arrendamiento tan pronto nos hagan entrega del mismo, una vez terminen las obras de rehabilitación. Al 31 de diciembre de 2018 se habían entregado 2.900.000,00 euros de anticipo a cuenta de la compra de ese inmueble. Las obras se han terminado a lo largo del año 2020 y estamos a la espera de la obtención de las licencias del ayuntamiento de Lisboa para proceder a la recepción del edificio, el pago de la cantidad pendiente y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. Lamentablemente, la epidemia del Covid ha retrasado la obtención de las licencias, debido a la ralentización de los procesos de trabajo que se han operado en la Administración.

El 10 de diciembre de 2018, la sociedad adquirió, en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García un edificio en la calle del Acuerdo, 8, de Madrid, por un valor de 3.500.000.- euros, con objeto de someterlo a obras de rehabilitación y acondicionamiento como Residencia de Estudiantes y cederla en arrendamiento a un tercero cuyo objeto social sea la gestión de este tipo de inmuebles. Se encargó a dos Arquitectos la redacción del proyecto, se presentó la solicitud de licencia durante el año 2019 y con fecha 29 de junio de 2020 se nos ha concedido la licencia de obras.

En el ejercicio 2019 se activaron como mayor valor del Suelo los impuestos directos, así como otros gastos imputables a la compra del Suelo de la calle Acuerdo 8 por importe de 63.653,66 euros. Adicionalmente, en el ejercicio 2019 comenzaron las obras de preparación del suelo y demolición del edificio, activándose costes por importe de 317.080,61 euros. Tanto el valor del compra asignado a la construcción como los costes accesorios de los trabajos realizados en dicha obra, se traspasaron al cierre a Inversiones inmobiliarias en curso.

En el ejercicio 2020 se ha continuado con las obras de demolición y construcción del nuevo edificio y se han activado como Construcciones en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe de 368.396,72 euros, esperando terminar la construcción en el último trimestre de 2022.

En el ejercicio 2021 se ha continuado con las obras de construcción del nuevo edificio y se han activado como Construcciones en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe de 409.262,01 euros.

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, 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, se ha producido el día 26 de marzo de 2021 ante el notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, en cuyo momento se ha pagado el resto del precio, es decir, 2.034.000.- €. De todo ello la sociedad dominante ha informado el día 31 de marzo de 2021 mediante la publicación del correspondiente documento informativo como "Otra información Relevante" en el BME Growth, así como en la página web de la sociedad. Dichos inmuebles se destinarán, después de las reformas necesarias, al arrendamiento de viviendas y oficinas.
En el ejercicio 2020 se han registrado como Inversiones inmobiliarias en curso los primeros importes activados de las licencias solicitadas para las obras en la calle Sófora por valor de 24.741,04 euros.

En el ejercicio 2021 se han registrado como Inversiones inmobiliarias en curso gastos de licencias, arquitectos y obras en general por importe para las obras en la calle Sófora por valor de 107.925,83 euros.

Dichos inmuebles, una vez terminados, se integrarán en el inmovilizado de la sociedad, quedando afectos al objeto social principal, es decir, a su explotación en régimen de arrendamiento

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

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

En el ejercicio 2021 se han dotado correcciones valorativas por deterioro por un total de 17.330,60 euros en varios elementos, en el ejercicio 2020 se dotaron correcciones valorativas por deterioro por valor de 51.639,44 euros:

INMUEBLE	VNC a 31.12.2020	Valor tasación al 31-12-2020	Deterioro
Arturo Soria 187	134.239,80	96.000,00	38.239,80
Gandía, 6	160.774,86	160.700,00	74,86
Algorta, 12	292.430,57	289.500,00	2.930,57
Algorta, 14	113.316,43	112.200,00	1.116,43
Baunatal, 22	135.503,47	134.500,00	1.003,47
Blas Otero, 4	367.772,17	363.000,00	4.772,17
León Felipe, 8, Local 1	32.402,14	28.900,00	3.502,14
	1.236.439,44	1.184.800,00	51.639,44

INMUEBLE	VNC a 31.12.21	Valor tasación al 31-12-21	Deterioro
Arturo Soria 187	93.330,60	76.000,00	17.330,60
	93.330,60	76.000,00	17.330,60

Durante el ejercicio 2021 se han realizado reversiones de deterioro del valor de varios inmuebles por valor de 91.873,43, y en el ejercicio 2021 por valor de 114.857,55 euros, tal y como figura en el cuadro de la Nota 10, como consecuencia de las tasaciones realizadas al cierre de ambos ejercicios.

En cumplimiento de la normativa contable, la sociedad, al final de ejercicio, procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado en caso de que este resulte inferior al valor neto contable del inmueble. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.
Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la compañía reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Los inmuebles se han valorado de manera individual, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se han tenido en cuenta deducciones por negociación conjunta en comercializaciones en lotes o como unidad, por tanto. El método de valoración utilizado es conforme a los estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Libro Rojo (Red Book) publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards". El valor de mercado que arroja la tasación realizada por el experto independiente asciende a 153.432.291 euros, de los cuales 1.248.000 euros corresponden a Inmovilizado material y 152.184.291 euros a inversiones inmobiliarias (ver detalle en Nota 10).

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual asciende a 876.387,16 euros y mismo importe que en el ejercicio anterior.

Al cierre de ambos ejercicios el Grupo tiene cinco inmuebles afectos a garantía hipotecaria (véase Nota 9.2).

Tal y como se detalla en la Nota 10, el 12 de abril de 2019 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 18.800 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 cinco inmuebles de su propiedad. Estas garantías han sido aceptadas por la Administración, por lo que la deuda ha quedado suspendida en periodo voluntario desde el mes de marzo de 2022.

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias, así como una póliza de Responsabilidad Civil global de las distintas unidades en las que no poseemos el 100% del inmueble. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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

Coste

Elemento	saldo al 31/12/2019	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2020	Altas	Bajas	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	1.617.075,28	0,00	0,00	1.617.075,28	0,00	0,00	1.617.075,28
Inversiones en construcciones	6.444.476,09	0,00	0,00	6.444.476,09	0,00	0,00	6.444.476,09
Inversiones inmob en curso y anticipos	2.900.000,00	0,00	0,00	2.900.000,00	0,00	0,00	2.900.000,00
Total Coste	**10.961.551,37**	**0,00**	**0,00**	**10.961.551,37**	**0,00**	**0,00**	**10.961.551,37**

Amortizaciones

Elemento	saldo al 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2021
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-2.141.043,34	-226.475,94	0,00	-2.367.519,28	-226.475,94	0,00	**-2.593.995,22**
Total Amortización Acumulada	**-2.141.043,34**	**-226.475,94**	**0,00**	**-2.367.19,28**	**-226.475,94**	**0,00**	**-2.593.995,22**

Valor neto contable

Elemento	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
Inversiones en terrenos	1.617.075,28	1.617.075,28
Inversiones en construcciones	4.076.956,81	3.850.480,87
Deterioro de Inversiones Inmob.	0,00	0,00
Anticipos para Inv. Inmob.	2.900.000,00	2.900.000,00
Total Valor Neto Contable	**8.594.032,09**	**8.367.556,15**

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden un edificio adquirido por el Grupo en Berlín (Alemania), que pertenece en su totalidad a la sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A, así como un edificio en Lisboa (Portugal) y los anticipos entregados para la adquisición de otro en 2018, que pertenecen a la sociedad dependiente Entrecampos Cuatro Unipessoal LDA.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS

8.1 Arrendamientos financieros

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

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2021	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	16 años	5.000.000,00
2020	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	15 años	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2021	Calle Isla Graciosa nº 3	179	12	49	892.005,44	13.117.631,94	8.990.362,65
2020	Calle Isla Graciosa nº 3	167	12	61	860.828,27	12.256.803,67	9.882.368,09

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

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2021	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	6 años	41.471,77
2020	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	5 años	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2021	Calle Teide nº 4	62	12	166	397.703,45	2.081.942,21	6.120.354,34
2020	Calle Teide nº 4	50	12	178	384.330,54	1.697.611,67	6.518.057,79

8.2 Arrendamientos operativos

Tal y como se indica en la nota 15 A), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, el Grupo tiene, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (el 93,33% en 2021 y el 96,99% en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 el 82,95 % de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad del Grupo (el 83,96 % en 2020) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 12 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 17,05 % se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2021 (16,04 % en 2020).

El detalle de los inmuebles y alquileres más significativos para el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

2021							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-2021	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-2.270.748,09	-195.090,69	3.503.362,59	572.636,02	600.513,49	13.359,64
Edificio Isla Graciosa, 3	22.166.358,86	-7.645.943,03	-694.932,00	13.825.483,83	1.263.695,29	1.145.315,86	90,75
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.345.806,27	-39.108,55	2.252.360,14	196.219,17	198.155,28	0,00
Edificio Teide, 4	9.844.099,39	-891.307,56	-194.210,82	8.758.581,01	505.198,91	518.021,35	21.934,67
Asura, 56	8.521.601,00	-1.428.717,58	-144.695,49	6.948.187,93	550.653,48	545.699,98	0,00
Orense, 70	12.901.271,24	-2.419.776,87	-217.306,26	10.264.188,11	565.563,24	585.696,66	1.550,01
Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.461.542,20	-144.074,87	7.034.519,55	322.471,13	326.860,57	2.411,69
Total	**71.679.943,44**	**-17.463.841,60**	**-1.629.418,68**	**52.586.683,16**	**3.976.437,24**	**3.920.263,19**	**39.346,76**

2020							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-2020	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-2.075.657,40	-195.090,69	3.698.453,28	568.103,52	572.636,02	8.919,21
Edificio Isla Graciosa, 3	21.626.195,25	-6.966.275,56	-679.667,47	13.980.252,22	1.317.370,33	1.263.695,29	48.486,56
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.306.697,72	-39.108,55	2.291.468,69	195.810,48	196.219,17	0,00
Edificio Teide, 4	9.844.099,39	-701.161,94	-190.145,62	8.952.791,83	605.920,89	505.198,91	23.421,89
Asura, 56	8.521.601,00	-1.284.022,09	-144.695,49	7.092.883,42	549.041,34	550.653,48	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-2.202.799,16	-216.977,71	10.462.243,50	528.784,25	565.563,24	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.317.467,33	-144.074,87	7.178.594,42	316.249,82	322.471,13	6.936,28
Total	**71.120.528,96**	**-15.854.081,20**	**-1.609.760,40**	**53.656.687,36**	**4.081.280,63**	**3.976.437,24**	**87.763,94**

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos financieros

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

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20
Activos financieros a valor razonable con cambios en PyG								
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27					563,27	563,27
Activos financieros a coste								
260 - Fianzas Constituidas L.P.					691.137,15	706.686,72	691.137,15	706.686,72
253.- Créditos por venta de inmuebles					30.000,00	0,00	30.000,00	0,00
TOTAL	**563,27**	**563,27**	**0,00**	**0,00**	**721.137,15**	**706.686,72**	**721.700,42**	**707.249,99**

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20
Activos financieros a coste amortizado								
430 - Clientes					81.277,54	237.084,42	81.277,54	237.084,42
440 - Deudores					761,43	1.812,49	761,43	1.812,49
543- Deudores por venta de inmuebles					70.000,00	0,00	70.000,00	0,00
555- Partidas pendientes de aplicación					2.169,06	0,00	2.169,06	0,00
Activos financieros a coste								
534 - Intereses C.P Créditos Partes Vinculadas					0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL					**154.208,03**	**238.896,91**	**154.208,03**	**238.896,91**

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	31/12/2020	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2021
Deterioro de créditos	351.487,47	42.043,10	-2.458,23	0,00	391.072,34	69.590,55	-64.532,34	0,00	396.130,55

Los activos financieros a largo plazo no tienen una fecha de vencimiento determinada o determinable, a excepción del importe pendiente de cobro por la venta de inmuebles que deberá hacerse efectivo en 2023.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Tesorería	31/12/2020	31/12/2021
570 – Caja	626,41	342,66
572 - Bancos	743.537,05	4.849.959,24

9.2 Pasivos financieros

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

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20
Pasivos financieros a coste amortizado o coste								
170 - Préstamos Entid. Crédito	9.764.497,50	4.869.902,98					9.764.497,50	4.869.902,98
174 - Acreedores Arrend. Finan.	13.783.267,50	15.110.902,86					13.783.267,50	15.110.902,86
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					1.028.226,80	965.817,92	1.028.226,80	965.817,92
TOTAL	**23.547.765,00**	**19.980.805,84**			**1.028.226,80**	**965.817,92**	**24.575.991,80**	**20.946.623,76**

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados, Otros			
	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20	Ej.'21	Ej.'20
Pasivos financieros a coste amortizado o coste								
400 – Proveedores					24.882,83	4.581,94	24.882,83	4.581,94
410 – Acreed. Prest. Servicios					74.434,29	75.372,03	74.434,29	75.372,03
413 - Acreedores empresas grupo					0,00	32.907,05	0,00	32.907,05
438 – Anticipos de Clientes					69.571,23	41.764,00	69.571,23	41.764,00
465 – Remun. Pdtes. de pago					5.538,65	30.266,68	5.538,65	30.266,68
513 - Deudas con partes vinculadas					0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
514 - Int. ptes pago partes vinculadas					0,00	820,80	0,00	820,80
520 – Deudas Entidades Crédito	933.617,58	570.060,12					933.617,58	570.060,12
524 – Acreed. Arrend. Financ.	1.327.449,50	1.289.523,03					1.327.449,50	1.289.523,03
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					137.150,43	134.428,53	137.150,43	134.428,53
555 - Partidas Pndtes. Aplicación					0,00	232,88	0,00	232,88
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo					219.944,57	192.364,90	219.944,57	192.364,90
TOTAL	**2.261.067,08**	**1.859.583,15**	**0,00**	**0,00**	**531.522,00**	**592.738,81**	**2.792.589,08**	**2.452.321,96**

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Año 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.261.067,08	2.344.675,07	2.396.244,33	2.346.987,25	6.300.609,32	10.159.249,03	25.808.832,08

Año 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.859.583,15	1.898.443,66	1.980.664,42	2.026.120,44	1.970.647,83	12.104.929,49	21.840.388,99

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

En el ejercicio 2008 la Sociedad 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 a 31 de diciembre de 2020 era de 3.698.453,28 euros y al 31 de diciembre de 2021, es de 3.503.362,59 euros. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 estaba gravado con una hipoteca otorgada por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por un principal de 1.975.000 euros, por el plazo de 10 años a partir del 28 de febrero de 2018 y a un tipo de interés del 1,95% fijo.

Al cierre del ejercicio 2020 el saldo pendiente ascendía a 1.646.966,52 euros, y al cierre del ejercicio 2021 el saldo ascendía a 1.526.724,01 euros.

Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

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 y contratos de arrendamiento financiero:

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo fue el 7 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 0 % en 2020 y 0 % en 2021, habiendo sido totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2021, pendiente al cierre del ejercicio 2020 de 77.401,96 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense N.º 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,012 % en 2021 y del 0,085 % en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 278.858,92 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 358.514,90 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa N.º 3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Con fecha 16 de febrero de 2011 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres, el contrato de arrendamiento financiero que tenían estas sociedades por el 50% del valor del inmueble por lo que desde 2011, la sociedad posee el 100% del valor de este inmueble ligado al 100% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 8.990.362,66 euros (9.882.368,09 euros en 2020).

- Préstamo ICO firmado con BANKIA el 24 de junio de 2015 por un total de 1.500.000,00 euros solicitado para la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,179 % en 2021 y del 1,348 % en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 537.500,00 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 687.500,00 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con BANKIA el 5 de noviembre de 2015, por un total de 8.600.000,00 euros, por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Teide N.º 4, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 6.120.353,94 euros (6.518.057,79 euros en 2020).

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA por un total de 2.226.000,00 euros que grava el edificio adquirido el 10 de diciembre de 2018 en 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 2021 y del 0,99% en 2020, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 1.806.833,72 euros y al cierre del ejercicio 2020 de 1.947.940,75 euros.

- Préstamo "ICO: COVID", firmado con BANKIA en mayo de 2020 por un total de 720.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 22 de abril de 2028, con un tipo de interés para el año 2020 del 1,50 % y 24 meses de carencia. El saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 es de 720.000,00 euros, mismo importe que al cierre del ejercicio 2020.

- Préstamo hipotecario firmado con Bankinter por un total de 6.000.000,00 euros y garantizado por el edificio de la calle Asura, 56, de Madrid. El vencimiento del préstamo es el 8 de marzo de 2036 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,70 % en 2021, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2021 de 5.823.573,19 euros.

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

Entidad	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores
BANKINTER	357.365,25	363.466,28	369.671,47	375.982,59	382.401,46	3.974.686,14
B.B.V.A.	79.674,35	79.673,79	79.674,03	39.838,75	0,00	0,00
LA CAIXA	1.701.422,42	1.776.524,36	1.819.430,50	1.801.195,78	5.785.684,72	5.295.416,11
DEUTSCHE	122.605,06	125.010,64	127.468,33	129.970,13	132.523,14	889.146,71
TOTALES	**2.261.067,08**	**2.344.675,07**	**2.396.244,33**	**2.346.987,25**	**6.300.609,32**	**10.159.249,03**

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

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad española, del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2021 se presenta a continuación:

	2020	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	**10,13**	**10,22**
Ratio de operaciones pagadas	10,11	10,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,25	16,34

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.829.798,80	2.513.627,40
Total pagos pendientes	4.581,94	24.043,81

9.3 Fondos propios

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 49.092.735,96 euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Autocartera

En la Junta Universal de Socios celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración de la sociedad dominante para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad dominante 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 23 de junio de 2021 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

En el ejercicio 2021 se han realizado diversas operaciones de compra (2.549 acciones) y venta (586 acciones) propias en el BME Growth.

En el ejercicio 2020 se realizaron diversas operaciones de compra (7.637 acciones) y venta (609 acciones) propias en el BME Growth.

Los resultados del ejercicio por la venta de estas acciones propias ascendían a 146,50 euros de pérdida en el ejercicio 2020 y a 86,04 euros de pérdida en el ejercicio 2021 y han sido registrados como menor valor de las reservas de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2021 la compañía posee una autocartera que asciende a 53.795 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,098 % del capital social total.

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad dominante poseía una autocartera que ascendía a 51.832 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación es de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,095 % del capital social total.

Reservas

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Descripción	2021	2020
Reserva Legal	6.706.746,05	6.563.797,89
Reservas Voluntarias	8.186.831,08	8.034.892,02
Reservas en Sociedades Consolidadas	-293.496,66	-135.291,51
Total	**14.600.080,47**	**14.463.398,40**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

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

   Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, por un importe correspondiente al 13,66% del capital social.

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

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

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

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

- Riesgo de mercado

Riesgo de precio

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

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

- Riesgo de liquidez

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

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

9.5 Valor razonable

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

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

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

A partir del ejercicio 2013 la entidad dominante optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

A partir del ejercicio 2013 la entidad optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012 y por ley 11/2021, introduciendo un tipo de gravamen especial para los beneficios no distribuidos cuyo gasto se devengará en el momento de la aprobación del resultado por la Junta General.

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

	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**1.271.431,20**		**1.872.016,75**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades		(4.355,42)	134.755,38	
Diferencias permanentes	51.639,44	(392.792,75)	17.330,60	(440.410,35)
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	695.098,07	(317.562,51)	957.628,82	(351.624,25)
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores				
Total	**746.737,51**	**(714.710,68)**	**2.189.696,95**	
Base imponible al 25% (resultado fiscal)	**377.535,56**		**1.070.483,29**	
Base imponible 0% (resultado fiscal)	**925.922,47**		**1.119.213,66**	

El cálculo del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
RESULTADO CONTABLE		1.872.016,75		1.271.431,20
+ Diferencias Permanentes Positivas	152.085,98		51.639,44	
- Diferencias Permanentes Negativas	-440.410,35		-397.148,17	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO		1.803.311,60		925.922,47
+ Diferencias Temporarias Positivas	957.628,82		695.098,07	
- Diferencias Temporarias Negativas	(351.624,25)		(317.562,51)	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores				
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		2.409.316,17		1.303.458,03
BASE IMPONIBLE TIPO CERO	1.119.213,66			
BASE IMPONIBLE AL 25%	1.070.483,29			
x Tipo de Gravamen: 0% operaciones comunes				
25% sobre dif. temporaria		267.620,83		94.383,89
CUOTA INTEGRA		267.620,83		94.383,89
- Deducciones y bonificaciones		0,00		-20.159,95
CUOTA LIQUIDA		267.620,83		74.223,94
Retenciones	0,79		124.895,28	
- Pagos a Cuenta	78.989,22	-78.990,01	248,00	-125.143,28
CUOTA A PAGAR / DEVOLVER		**188.630,82**		**-50.919,34**

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por el establecimiento permanente constituido en Alemania detallado en la Nota 3 de esta memoria, los gastos no deducibles o ingresos correspondientes al ajuste por deterioro o reversión del deterioro efectuado en el presente ejercicio.

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

Concepto	2021		2020	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	267.620,82		74.223,94	
Impuesto Diferido	-151.501,14		-94.383,89	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	18.635,71		15.804,53	
Impuesto sobre beneficios	**134.755,39**	**0,00**	**-4.355,42**	**0,00**

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

El detalle de los saldos pendientes al cierre del ejercicio con las Administraciones Públicas se muestra a continuación:

	31/12/2021	31/12/2020
HP Deudora por IVA	0,00	0,00
HP Deudora por devolución IS años ant.	50.919,34	50.919,34
Pasivo por impuesto corriente	-204.889,41	-54.061,36
HP Acreedora por IVA	-108.912,39	-110.172,02
HP acreedora por retenciones practicadas	-45.330,52	-51.326,93
Organismos Seguridad Social Acreedores	-2.992,32	-5.053,60
Organismos Seguridad Social Deudores	2.541,45	0,00

Dentro del detalle de Pasivo por impuesto corriente, además del importe a pagar de este ejercicio de 188.630,82 euros se incluye un importe aún pendiente de liquidar del ejercicio anterior de 16.258,60 euros.

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

Concepto	2021		2020	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias		12.298.162,66		12.431.028,10
Total impuesto anticipado/diferido		**12.298.162,66**		**12.431.028,10**

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

Concepto		Saldo a 31/12/2020	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Leasing	Base	-1.295.125,09	-351.624,25			-1.646.749,34
	Cuota	-323.781,26	-87.906,06			-411.687,32
Integración de rentas	Base	-3.094.871,68			143.683,32	-2.951.188,36
	Cuota	-773.718,06			35.920,83	-737.797,23
Amortización acelerada	Base	-1.914.775,28			12.116,84	-1.902.658,44
	Cuota	-478.693,84			3.029,21	-475.664,63
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-44.151.864,99			801.828,66	-43.350.036,33
	Cuota	-11.037.966,25			200.457,17	-10.837.509,09
Ajuste por Deterioro	Base	732.525,36			-74.542,83	657.982,53
	Cuota	183.131,31			-18.635,71	164.495,60
Total pasivo por impuesto diferido		**-12.431.028,10**	**-87.906,06**	**0,00**	**220.771,50**	**-12.298.162,66**

Como consecuencia del deterioro de inmuebles registrado en los ejercicios 2020 y 2021 se ha revertido la parte correspondiente al impuesto diferido, de acuerdo al siguiente detalle:

	VNC a 31.12.21	Valor tasación al 31-12-21	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2021	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Blücherstrasse, 37	3.503.362,59	16.600.000,00	-13.096.637,41	0,00	13.096.637,41	0,00	0,00	
Espalmador, 4	3.760.757,40	4.329.075,00	-568.317,60	0,00	568.317,60	0,00	0,00	
Ctra. Valdepeñas, 15	1.381.457,88	1.513.000,00	-131.542,12	0,00	131.542,12	0,00	0,00	
Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	753.000,00	-153.000,00	0,00	153.000,00	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 2	857,96	340.000,00	-339.142,04	0,00	339.142,04	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 4	481,93	13.000,00	-12.518,07	0,00	12.518,07	0,00	0,00	
Alberto Aguilera 31	246.797,60	318.000,00	-71.202,40	0,00	71.202,40	0,00	0,00	
Arturo Soria 187	93.330,60	76.000,00	17.330,60	17.330,60	-	0,00	17.330,60	4.332,65
Asura 56	6.948.187,93	10.894.000,00	-3.945.812,07	0,00	3.945.812,07	0,00	0,00	
Bueso Pineda 51	2.252.360,14	5.400.000,00	-3.147.639,86	0,00	3.147.639,86	0,00	0,00	
Espiritu Santo, 32	3.163.231,27	3.234.000,00	-70.768,73	0,00	70.768,73	0,00	0,00	
Francisco Gervás 12, Madrid	569.064,25	635.000,00	-65.935,75	0,00	65.935,75	0,00	0,00	
Gandía, 6	156.248,28	160.600,00	-4.351,72	0,00	4.351,72	4.351,72	-4.351,72	-1.087,93
General Yagüe, 11	123.899,71	641.000,00	-517.100,29	0,00	517.100,29	0,00	0,00	
Infanta Mercedes, 92	1.046.342,20	1.743.000,00	-696.657,80	0,00	696.657,80	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 7	1.520.435,76	1.552.000,00	-31.564,24	0,00	31.564,24	31.564,24	-31.564,24	-7.891,06
Avda. Mediterráneo, 9	937.981,53	980.049,00	-42.067,47	0,00	42.067,47	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 12	847.036,28	1.179.000,00	-331.963,72	0,00	331.963,72	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 14	91.155,36	123.000,00	-31.844,64	0,00	31.844,64	0,00	0,00	
Pº Olmos, 20	17.441,72	217.000,00	-199.558,28	0,00	199.558,28	0,00	0,00	
Orense, 70	10.264.188,11	13.892.766,00	-3.628.577,89	0,00	3.628.577,89	0,00	0,00	
Rosario Pino, 18	1.112.917,70	1.248.000,00	-135.082,30	0,00	135.082,30	0,00	0,00	
Rubí, 4	484.381,92	592.000,00	-107.618,08	0,00	107.618,08	0,00	0,00	
Seco, 5	151.085,79	156.000,00	-4.914,21	0,00	4.914,21	4.914,21	-4.914,21	-1.228,55
Pº Talleres, 11	311.620,43	379.000,00	-67.379,57	0,00	67.379,57	0,00	0,00	
Velayos, 2	13.326,43	13.750,00	-423,57	0,00	423,57	423,57	-423,57	-105,89
Velayos, 4	395.498,06	425.750,00	-30.251,94	0,00	30.251,94	0,00	0,00	
Algorta, 12	286.643,72	290.000,00	-3.356,28	0,00	3.356,28	3.356,28	-3.356,28	-839,07
Algorta, 14	111.266,16	112.000,00	-733,84	0,00	733,84	733,84	-733,84	-183,46
Zarauz, 34	226.034,43	236.000,00	-9.965,57	0,00	9.965,57	0,00	0,00	
Baunatal, 22	133.203,28	134.000,00	-796,72	0,00	796,72	796,72	-796,72	-199,18
Pº Europa, 5	1.843.070,93	1.928.000,00	-84.929,07	0,00	84.929,07	0,00	0,00	
Euskadi, 16	181.411,66	189.000,00	-7.588,34	0,00	7.588,34	0,00	0,00	
Isla Graciosa, 3	13.825.483,83	24.961.000,00	-11.135.516,17	0,00	11.135.516,17	0,00	0,00	
Isla Palma, 18	85.335,18	163.900,00	-78.564,82	0,00	78.564,82	0,00	0,00	
Marítima, 27	847.395,34	871.000,00	-23.604,66	0,00	23.604,66	23.604,66	-23.604,66	-5.901,17
Marítima, 29. Las Caletillas.	280.505,21	329.000,00	-48.494,79	0,00	48.494,79	0,00	0,00	
Marcial García, 11. El Médano.	0,00		0,00	0,00	-	0,00	0,00	
Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. Ar	384.209,82	877.000,00	-492.790,18	0,00	492.790,18	0,00	0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	291.837,36	301.000,00	-9.162,64	0,00	9.162,64	9.162,64	-9.162,64	-2.290,66
Castillo, 32	68.482,74	143.000,00	-74.517,26	0,00	74.517,26	0,00	0,00	
Blas Otero, 2	171.673,33	1.173.000,00	-1.001.326,67	0,00	1.001.326,67	0,00	0,00	
Blas Otero, 4	353.278,69	363.000,00	-9.721,31	0,00	9.721,31	9.721,31	-9.721,31	-2.430,33
Blas Otero, 6	63.839,47	435.000,00	-371.160,53	0,00	371.160,53	0,00	0,00	
Blas Otero, 8	107.594,83	674.000,00	-566.405,17	0,00	566.405,17	0,00	0,00	
E. Castelar 85-91, Zaragoza	19.328,70	735.000,00	-715.671,30	0,00	715.671,30	0,00	0,00	
León Felipe, 8							0,00	
Local 1	27.617,44	28.598,22	-980,78	0,00	980,78	980,78	-980,78	-245,19
Local 5	63.138,32	65.401,78	-2.263,46	0,00	2.263,46	2.263,46	-2.263,46	-565,87
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Trast	141.847,08	211.094,85	-69.247,77	0,00	69.247,77	0,00	0,00	
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Traste	176.346,99	211.094,85	-34.747,86	0,00	34.747,86	0,00	0,00	
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Traste	200.166,41	213.190,87	-13.024,46	0,00	13.024,46	0,00	0,00	
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Tras	156.674,62	203.797,67	-47.123,05	0,00	47.123,05	0,00	0,00	
Vivienda 4º c + Garaje 15 + traste	161.487,64	202.821,76	-41.334,12	0,00	41.334,12	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.483.010,78	4.001.000,00	-517.989,22	0,00	517.989,22	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.034.519,55	7.732.000,00	-697.480,45	0,00	697.480,45	0,00	0,00	
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.991.500,00	-361.700,00	0,00	361.700,00	0,00	0,00	
Velázquez, 87	4.456.295,34	5.568.000,00	-1.111.704,66	0,00	1.111.704,66	0,00	0,00	
Teide, 4	8.758.581,01	18.656.000,00	-9.897.418,99	0,00	9.897.418,99	0,00	0,00	
Acuerdo, 8	4.659.055,45	5.500.000,00	-840.944,55	0,00	840.944,55	0,00	0,00	
Sófora, 13	1.262.573,50	1.739.000,00	-476.426,50	0,00	476.426,50	0,00	0,00	
Sófora, 15	1.136.873,37	1.717.000,00	-580.126,63	0,00	580.126,63	0,00	0,00	
Sao Bento - Lisboa	1.964.193,62	2.069.000,00	-104.806,38	0,00	104.806,38	0,00	0,00	
	94.622.031,01	151.363.390,00		17.330,60	54.861.191,91	91.873,43	-74.542,83	-18.635,71

Inmueble	VNC a 31.12.20	Valor tasación al 31-12-20	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2020	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Blücherstrasse, 37	3.698.453,28	15.300.000,00	-11.601.546,72	0,00	11.601.546,72	0,00	0,00	
Espalmador, 4	3.732.823,41	4.282.806,00	-549.982,59	0,00	549.982,59	0,00	0,00	
Ctra. Valdepeñas, 15	1.408.193,08	1.531.000,00	-122.806,92	0,00	122.806,92	0,00	0,00	
Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	740.000,00	-140.000,00	0,00	140.000,00	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 2	857,96	337.000,00	-336.142,04	0,00	336.142,04	0,00	0,00	
Bernat Exeparre, 4	481,93	13.000,00	-12.518,07	0,00	12.518,07	0,00	0,00	
Alberto Aguilera 31	479.632,67	608.000,00	-128.367,33	0,00	128.367,33	0,00	0,00	
Arturo Soria 187	134.239,80	96.000,00	38.239,80	38.239,80	-	0,00	38.239,80	9.559,95
Asura 56	7.092.883,42	10.884.000,00	-3.791.116,58	0,00	3.791.116,58	0,00	0,00	
Bueso Pineda 51	2.291.468,69	5.300.000,00	-3.008.531,31	0,00	3.008.531,31	0,00	0,00	
Espiritu Santo, 32	3.341.300,38	3.396.000,00	-54.699,62	0,00	54.699,62	0,00	0,00	
Francisco Gervás 12, Madrid	575.123,46	629.000,00	-53.876,54	0,00	53.876,54	0,00	0,00	
Gandía, 6	160.774,86	160.700,00	74,86	74,86	-	0,00	74,86	18,71
General Yagüe, 11	129.610,16	636.000,00	-506.389,84	0,00	506.389,84	0,00	0,00	
Infanta Mercedes, 92	925.729,69	1.623.000,00	-697.270,31	0,00	697.270,31	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 7	1.510.552,27	1.553.000,00	-42.447,73	0,00	42.447,73	42.447,73	-42.447,73	-10.611,93
Avda. Mediterráneo, 9	939.981,25	977.337,00	-37.355,75	0,00	37.355,75	16.952,81	-16.952,81	-4.238,20
Avda. Mediterráneo, 12	864.941,52	1.170.000,00	-305.058,48	0,00	305.058,48	0,00	0,00	
Avda. Mediterráneo, 14	93.024,72	123.000,00	-29.975,28	0,00	29.975,28	0,00	0,00	
Pº Olmos, 20	17.913,39	216.000,00	-198.086,61	0,00	198.086,61	0,00	0,00	
Orense, 70	10.462.243,50	13.879.000,00	-3.416.756,50	0,00	3.416.756,50	0,00	0,00	
Rosario Pino, 18	1.149.294,15	1.245.000,00	-95.705,85	0,00	95.705,85	0,00	0,00	
Rubí, 4	493.670,29	586.000,00	-92.329,71	0,00	92.329,71	0,00	0,00	
Seco, 5	149.025,50	155.000,00	-5.974,50	0,00	5.974,50	5.974,50	-5.974,50	-1.493,62
Pº Talleres, 11	335.402,87	665.000,00	-329.597,13	0,00	329.597,13	0,00	0,00	
Velayos, 2	13.314,93	13.750,00	-435,07	0,00	435,07	435,07	-435,07	-108,77
Velayos, 4	403.609,87	425.750,00	-22.140,13	0,00	22.140,13	0,00	0,00	
Algorta, 12	292.430,57	289.500,00	2.930,57	2.930,57	-	0,00	2.930,57	732,64
Algorta, 14	113.316,43	112.200,00	1.116,43	1.116,43	-	0,00	1.116,43	279,11
Zarauz, 34	231.014,29	236.000,00	-4.985,71	0,00	4.985,71	0,00	0,00	
Baunatal, 22	135.503,47	134.500,00	1.003,47	1.003,47	-	0,00	1.003,47	250,87
Pº Europa, 5	1.875.928,31	1.909.000,00	-33.071,69	0,00	33.071,69	0,00	0,00	
Euskadi, 16	185.082,24	189.000,00	-3.917,76	0,00	3.917,76	0,00	0,00	
Isla Graciosa, 3	13.980.252,22	24.890.000,00	-10.909.747,78	0,00	10.909.747,78	0,00	0,00	
Isla Palma, 18	86.917,68	163.000,00	-76.082,32	0,00	76.082,32	0,00	0,00	
Marítima, 27	857.121,46	867.000,00	-9.878,54	0,00	9.878,54	9.878,54	-9.878,54	-2.469,64
Marítima, 29. Las Caletillas.	265.000,92	329.000,00	-63.999,08	0,00	63.999,08	21.149,59	-21.149,59	-5.287,40
Marcial García, 11. El Médano.	96.331,02	120.000,00	-23.668,98	0,00	23.668,98	0,00	0,00	
Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. Ar	392.177,41	874.000,00	-481.822,59	0,00	481.822,59	0,00	0,00	
Buenaventura Bonnet, 15	294.891,76	301.000,00	-6.108,24	0,00	6.108,24	6.108,24	-6.108,24	-1.527,06
Castillo, 32	135.402,69	286.000,00	-150.597,31	0,00	150.597,31	0,00	0,00	
Blas Otero, 2	180.293,62	1.169.000,00	-988.706,38	0,00	988.706,38	0,00	0,00	
Blas Otero, 4	367.772,17	363.000,00	4.772,17	4.772,17	-	0,00	4.772,17	1.193,04
Blas Otero, 6	66.462,11	436.000,00	-369.537,89	0,00	369.537,89	0,00	0,00	
Blas Otero, 8	111.532,56	678.000,00	-566.467,44	0,00	566.467,44	0,00	0,00	
E. Castelar 85-91, Zaragoza	19.328,70	735.000,00	-715.671,30	0,00	715.671,30	0,00	0,00	
León Felipe, 8						0,00	0,00	
Local 1	32.402,14	28.900,00	3.502,14	3.502,14	-	0,00	3.502,14	875,54
Local 5	53.188,93	65.100,00	-11.911,07	0,00	11.911,07	11.911,07	-11.911,07	-2.977,77
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Tras	144.701,01	210.693,00	-65.991,99	0,00	65.991,99	0,00	0,00	
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Tras	179.902,52	210.693,00	-30.790,48	0,00	30.790,48	0,00	0,00	
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Tras	204.293,88	212.788,00	-8.494,12	0,00	8.494,12	0,00	0,00	
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Tra	159.833,23	203.401,00	-43.567,77	0,00	43.567,77	0,00	0,00	
Vivienda 4º c + Garaje 15 + tras	164.744,75	202.426,00	-37.681,25	0,00	37.681,25	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 2	3.555.552,73	3.997.000,00	-441.447,27	0,00	441.447,27	0,00	0,00	
Nicolás Guillén, 6	7.178.594,42	7.695.000,00	-516.405,58	0,00	516.405,58	0,00	0,00	
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.984.000,00	-354.200,00	0,00	354.200,00	0,00	0,00	
Velázquez, 87	4.481.751,83	5.550.000,00	-1.068.248,17	0,00	1.068.248,17	0,00	0,00	
Teide, 4	8.952.791,83	18.384.000,00	-9.431.208,17	0,00	9.431.208,17	0,00	0,00	
Acuerdo, 8	4.186.139,78	4.300.000,00	-113.860,22	0,00	113.860,22	0,00	0,00	
Sao Bento - Lisboa	1.995.578,87	2.028.000,00	-32.421,13	0,00	32.421,13	0,00	0,00	
	95.610.582,60	147.698.544,00		51.639,44	52.139.600,84	114.857,55	-63.218,11	-15.804,53

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existían ningún importe pendiente de deducir por este concepto.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

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

Con fecha 11 de Noviembre de 2010 la Agencia Tributaria levantó Acta de Disconformidad contra las "sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (C.I.F. B-28629129)" como consecuencia de la inspección de las operaciones de restructuración realizadas por esa compañía los días 30 de diciembre de 2004 y 30 de junio de 2005, la primera, de creación de nueve sociedades (una de ellas, 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 el 30 de junio de 2011, 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid que dice: "ESTE TRIBUNAL, en PRIMERA instancia, acuerda ESTIMAR EN PARTE la reclamación interpuesta, ANULANDO la liquidación impugnada, que será sustituida por otra de acuerdo con lo expuesto en el último Fundamento de Derecho." Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) con fecha 10 de octubre de 2014. El día 11 de julio de 2017, el TEAC dictó fallo en los mismos términos que el anterior del TEAR, 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 19/09/2017 y 06/11/2017, esta sociedad decidió no recurrir el fallo con objeto de dar curso a lo dispuesto en la resolución, esto es, la anulación de la liquidación impugnada y la retroacción del expediente "al momento en que se dicte nuevo acuerdo de liquidación en el que la Administración Tributaria se pronuncie sobre todos los extremos alegados por el obligado tributario, evitando que se produzca en éste indefensión."

Con fecha 14 de marzo de 2018 se recibe notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución anterior dictada por el TEAC, ajustándose a los pronunciamientos de aquella. Así, se procede a la anulación de la liquidación anterior y se dicta una nueva liquidación de los IS de 2004 y 2005 en los que resulta una cuota a pagar de 44.685.080,31 euros más unos intereses de 19.166.907,63 euros. Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo Central durante el mes de abril de 2018, tal y como se comunicó al MAB en los Hechos Relevantes publicados el 23 de marzo de 2018, 27 de abril de 2018 y 24 de octubre de 2018. Con fecha 22 de febrero de 2021 el TEAC ha dictado resolución para tres de las sociedades, estimando el recurso y anulando las liquidaciones impugnadas. En relación con RIO JOVERO, el TEAR, con fecha 25 de febrero de 2021 dictó resolución estimando la reclamación y anulando el acto impugnado. Dicha resolución fue impugnada por el abogado del Estado y el 30 de marzo de 2022 el TEAC ha dictado fallo estimatorio dando la razón a la Abogacía, fallo que será recurrido por la sociedad antes de dos meses ante la Sala de lo contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, por apreciar claros elementos que invalidan dicho fallo. En este sentido, dado que la responsabilidad es solidaria de todas las sociedades beneficiarias de la escisión de 2005, hay que esperar que se resuelva de forma satisfactoria la totalidad de los recursos interpuestos por todas ellas.

Teniendo en cuenta que la liquidación originaria fue anulada, las Sociedades sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. volvieron a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del nuevo acto administrativo recurrido, que ha sido concedida por la Administración durante el mes de marzo del presente año.

Durante el mes de abril de 2019 se ha acordado por parte del Órgano de Recaudación a todas las 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 se ha procedido a su elevación a público. La nueva carga hipotecaria garantiza en total 44.685 miles de euros de cuota, más 19.166 miles de euros de intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Entrecampos Cuatro SOCIMI S.A, ha elevado a público el 12 de abril de 2019 la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 18.800 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 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, el 15 de abril de 2019 se interpuso la correspondiente Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional. La Resolución estimatoria del TEAC del 30/09/2021 ha puesto fin a este procedimiento.

En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

- Algunos de los inmuebles de la Sociedad dominante estaban acogidos a reinversión conforme al artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades vigente hasta el 31 de diciembre de 2001 por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por Entrecampos Cuatro Socimi, S.A. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasó a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de lo dispuesto en el Art.º 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, en la Memoria correspondiente al ejercicio de la sociedad dominante se relacionan las obligaciones asumidas por la misma como consecuencia de dichas reinversiones, y que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias y por afectar en exclusiva a dicha sociedad dominante.

NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	Ej. 2021	Ej. 2020
Madrid	3.923.412,34	4.020.587,21
Guadalajara	42.191,18	39.078,89
Fuenterrabía	30.155,36	21.586,19
Zaragoza	645.716,94	634.467,09
Ciudad Real	319,58	0,00
Alcudia	130.157,52	49.571,88
Tenerife	137.451,23	128.990,96
Berlin	600.513,49	572.636,02
Lisboa	13.430,16	18.794,84
Total Cifra Negocio	**5.523.347,80**	**5.485.713,08**

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

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	Ej. 2021	Ej. 2020
Seguridad Social	14.900,30	50.064,81
Otros Gastos Sociales	153,75	148,71
TOTAL	**15.054,05**	**50.213,52**

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

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2021	Ej. 2020
678	Gastos Excepcionales	(2.960,80)	0,00
778	Ingresos Excepcionales	367.059,25	53.141,46

En el presente ejercicio se ha resuelto favorablemente para el Grupo un litigio que se tenía abierto con un antiguo cliente por el impago de una deuda. Algunos importes se encontraban deteriorados pero el resto, correspondientes a indemnizaciones o ingreso no facturados, se han cobrado y se han llevado directamente como Ingresos excepcionales. El importe del Ingreso extraordinario por este concepto en 2021 asciende a 362.692,58 euros.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, descrita en la Nota 1 de la presente Memoria, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, el Órgano de Administración considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2021.

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

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

En la nota 14 de la Memoria de la Sociedad dominante, se detalla la información que debe incluirse en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Impuesto de Sociedades y que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias y por afectar en exclusiva a dicha Sociedad dominante.

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

A) PORCENTAJE DE INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO

Más del 80% del valor del activo del Grupo, concretamente el 93,33% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (96,99% en el ejercicio anterior).

TOTAL VALOR DEL ACTIVO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO AL 31-12-2021

AÑO DE ADQUISICIÓN	INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
2008	Blücherstrasse, 37	5.969.201,37	-2.465.838,78	0,00	3.503.362,59
1990	Espalmador, 4	4.232.516,13	-471.762,44	0,00	3.760.753,69
1998	Ctra. Valdepeñas, 15	1.692.100,00	-300.642,12	0,00	1.391.457,88
2013	Francisco Aritio - Guadalajara	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
1973	Bernat Exeparre, 2	5.558,25	-4.700,29	0,00	857,96
1987	Bernat Exeparre, 4	3.878,87	-3.396,94	0,00	481,93
2008	Alberto Aguilera 31	268.400,00	-21.602,40	0,00	246.797,60
1987	Arturo Soria 187	163.083,08	-30.011,67	-57.071,41	76.000,00
2001	Asura 56	8.521.601,00	-1.573.413,07	0,00	6.948.187,93
2002	Bueso Pineda 52	3.637.274,96	-1.384.914,82	0,00	2.252.360,14
1976/1987	Espiritu Santo, 32	3.565.008,98	-401.777,71	0,00	3.163.231,27
1977	Francisco Gervás 12, Madrid	634.951,50	-65.887,25	0,00	569.064,25
1969	Gandía, 6	263.835,50	-48.407,57	-54.827,93	160.600,00
1999	General Yagüe, 11	254.779,00	-130.879,29	0,00	123.899,71
1971/2012	Infanta Mercedes, 92	1.252.516,87	-206.175,27	0,00	1.046.341,60
1987	Avda. Mediterráneo, 7	1.955.367,73	-354.098,67	-49.269,06	1.552.000,00
1987	Avda. Mediterráneo, 9	1.144.069,61	-206.088,07	0,00	937.981,54
1987	Avda. Mediterráneo, 12	1.009.559,23	-162.522,95	0,00	847.036,28
1987	Avda. Mediterráneo, 14	112.433,54	-21.278,18	0,00	91.155,36
2003	Pº Olmos, 20	26.168,59	-8.726,87	0,00	17.441,72
1987/2004	Orense, 70	12.901.271,24	-2.637.083,13	0,00	10.264.188,11
1993	Rubí, 4	585.382,77	-101.000,85	0,00	484.381,92
1966	Seco, 5	236.249,91	-42.562,71	-37.687,20	156.000,00
1993	Pº Talleres, 11	378.066,15	-66.445,72	0,00	311.620,43

1963	Velayos, 2	25.463,51	-4.605,73	-7.107,77	13.750,01
1963	Velayos, 4	483.116,47	-87.618,41	0,00	395.498,06
1994	Algorta, 12	392.800,00	-31.058,71	-71.741,29	290.000,00
1993	Algorta, 14	138.300,00	-10.154,09	-16.145,91	112.000,00
1994	Zarauz, 34	277.085,12	-51.050,69	0,00	226.034,43
1992	Baunatal, 22	180.100,00	-14.580,41	-31.519,59	134.000,00
2008/2014	Pº Europa, 5	2.161.845,09	-318.774,16	0,00	1.843.070,93
1992	Euskadi, 16	221.325,02	-39.913,36	0,00	181.411,66
2006	Isla Graciosa, 3	22.166.358,86	-8.340.875,03	0,00	13.825.483,83
2011	Isla Palma, 18	102.096,46	-16.761,28	0,00	85.335,18
1987	Marítima, 27	1.169.718,58	-213.178,26	-85.540,32	871.000,00
1995	Marítima, 29. Las Caletillas.	341.891,52	-61.386,31	0,00	280.505,21
2005	Marcial García, 11. El Médano.	0,00	0,00	0,00	0,00
1985	Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América	470.845,37	-86.635,55	0,00	384.209,82
1983	Buenaventura Bonnet, 15	550.888,05	-102.824,74	-147.063,31	301.000,00
1992	Castillo, 32	82.736,40	-14.253,66	0,00	68.482,74
1990/1992	Blas Otero, 2	415.854,59	-244.181,26	0,00	171.673,33
1985	Blas Otero, 4	570.976,86	-99.706,63	-108.270,23	363.000,00
1985/1989	Blas Otero, 6	144.404,11	-80.564,64	0,00	63.839,47
1990/1992	Blas Otero, 8	222.180,86	-114.586,03	0,00	107.594,83
1983	E. Castelar 85-91, Zaragoza	141.825,23	-122.496,53	0,00	19.328,70
1993	León Felipe, 8	1.210.593,63	-216.281,90	-63.571,35	930.740,38
1999	Nicolás Guillén, 2	4.271.829,62	-788.818,84	0,00	3.483.010,78
1995	Nicolás Guillén, 6	8.640.136,62	-1.605.617,07	0,00	7.034.519,55
2000	María Tubau, 24-26	3.629.800,00	0,00	0,00	3.629.800,00
2015	Velázquez, 87	4.621.730,62	-165.435,28	0,00	4.456.295,34
2015	Teide, 4	9.844.099,39	-1.085.518,38	0,00	8.758.581,01
2018	Acuerdo, 8	4.659.055,45	0,00	0,00	4.659.055,45
2021	Sófora 13	1.262.415,19	0,00	0,00	1.262.415,19
2021	Sófora 15	1.137.031,68	0,00	0,00	1.137.031,68
2017	Rua Sao Bento, 384/388	2.092.350,00	-128.156,44	0,00	1.964.193,56
	Anticipo Rua Sao Juliao	2.900.000,00	0,00	0,00	2.900.000,00

TOTALES	123.942.128,58	-24.754.246,45	-729.815,37	98.458.066,77

El total del activo del Grupo al cierre del ejercicio 2021 asciende a 105.496.349,26 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 98.458.066,77 euros, por lo que el valor del activo del Grupo invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento es del 93,33%. Al cierre del ejercicio 2020 el total del activo del Grupo fue de 100.784.137,54 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 97.749.118,26 euros, por lo que el valor del activo del Grupo invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento es del 96,77%.

El total del activo de la Sociedad dominante al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 105.864.992,74 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 93.593.873,21 euros, por lo que el valor del activo de la sociedad dominante invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento fue del 88,41%.

El total del activo de la Sociedad dominante al cierre del ejercicio 2020 ascendió a 101.048.278,19 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 92.853.539,45 €. Por tanto, el valor del activo de la sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2020 es del 91,89%.

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

El inmueble y las plazas de garaje procedentes de Entrecampos Cinco, Seis, Siete y Ocho, por un valor de 1.647.302,47 euros corresponden a las oficinas donde se desarrolla la gestión administrativa de la sociedad y figuran incluidas en el inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2021 el total del inmueble y las plazas de garaje citadas tiene un valor neto contable de 1.112.917,70 euros y representan el 1,05 % del total del activo del Grupo (1.149.294,15 euros al cierre del ejercicio 2019, el 1,43% del activo del Grupo).

El resto de inmovilizado, 126.722,53 € en 2021 y 143.804,32 € en 2020, se corresponde con mobiliario e instalaciones en las viviendas, oficinas y Centro de Negocios alquilados, o el propio mobiliario, ordenadores, impresoras, etc. y sistemas informáticos de las oficinas en Madrid, Zaragoza y Alcudia, donde se desarrolla la gestión administrativa y comercial de la empresa.

B) PORCENTAJE DE RENTAS PROVENIENTES DE SU OBJETO SOCIAL

El importe total de las rentas obtenidas por el Grupo durante el ejercicio 2021 ascendió a 7.329.820,34 euros, de los cuales 5.523.347,80 euros, es decir el 75,35 % del total, corresponde a rentas que provenían de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Grupo, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

El importe total de las rentas obtenidas por el Grupo durante el ejercicio 2020 asciende a 6.313.356,51 euros, de los cuales 5.485.713,08 euros, es decir el 86,89 % del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Grupo, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

Durante el ejercicio 2021 no se cobraron dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

NOTA 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE LA ENTIDAD DOMINANTE, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificado por ley 16/2012 y ley 11/2021, incluimos en este apartado la siguiente información:

a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2020.*

b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2020, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2014 se aplicó el saldo íntegro de las reservas, incluida la legal a los resultados negativos de ejercicios anteriores y a la prima de emisión, dejando la reserva legal reducida a cero y se dotó una reserva legal de 4.944.360,09 mediante la reducción proporcional del valor nominal de cada una de las acciones.
Las reservas voluntarias que existían al cierre del ejercicio 2014, por un total de 41.063,85 euros correspondían al beneficio por venta de acciones propias.

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

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

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

• Diferencia a devolver entre la autoliquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2008 y la practicada por la Agencia Tributaria:	-22.701,44

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2018 dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 211.031,07 €.

En el ejercicio 2018 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2018:	380,92
• Distribución de resultados del ejercicio 2017 aprobado en Junta General:	-208.360,68
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.557.851,78
TOTAL	-3.765.831,54

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 338.183,79 euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 20 de junio de 2018.

En el ejercicio 2019 se dotó una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 567.043,27 €.

En el ejercicio 2019 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2019:	1.304,67
• Distribución de resultados del ejercicio 2018 aprobado en Junta General:	-1.821.774,48
• Regularización de impuestos de ejercicios anteriores:	35.120,61
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-3.765.831,54
TOTAL	-5.551.180,74

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 1.321.689,28 euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 19 de junio de 2019.

En el ejercicio 2020 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 187.494,82 €.

En el ejercicio 2020 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2020:	146,50
• Distribución de resultados del ejercicio 2019 aprobado en Junta General:	-40.215,89
• Regularización de impuestos de ejercicios anteriores:	114.955,59
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-5.551.180,74
TOTAL	-5.476.294,54

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 329.447,50 euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 25 de junio de 2020. Dicha reserva voluntaria SOCIMI a 31 de diciembre de 2019 era de 2.229.149,98 euros.

En el ejercicio 2021 se ha dotado una reserva legal por el 10% del Resultado contable del ejercicio anterior, por 142.948,16 €.

En el ejercicio 2021 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Pérdida por venta de acciones propias durante el ejercicio 2021:	86,04
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior:	-5.476.294,54
TOTAL	-5.476.208,50

Adicionalmente se ha constituido una Reserva Voluntaria "Socimi" por un total de 152.025,10 Euros correspondiente a la diferencia entre el 100% de los beneficios repartibles y el 80% efectivamente distribuido como dividendos entre los socios. La aplicación a reservas voluntarias de dicho 20% ha sido aprobada en Junta General Ordinaria de fecha 23 de junio de 2021. Dicha reserva voluntaria SOCIMI a 31 de diciembre de 2020 era de 2.558.597,48 euros.

No existen al 31/12/2021 reservas procedentes de rentas que hayan tributado al tipo del 15%.

c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 modificada por ley 11/2020 y 11/2021, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:*

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

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

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

En el ejercicio 2018 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2017 por un total de 1.352.735,14 euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2019 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2018 por un total de 1.959.925,63 euros, de los cuales, 850.981,80 € proceden de actividades correspondientes a su objeto social principal, y 1.108.943,83 € al 50% del beneficio por la venta de inmuebles, es decir, en ambos casos, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2020 se han pagado dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2019 por un total de 1.317.790,01 euros procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En el ejercicio 2021 se pagaron dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio 2020 por un total de 1.134.508,29 euros, procedentes de actividades correspondientes a su objeto social principal, es decir sujetas al tipo de gravamen del 0%.

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

La Sociedad dominante ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 375.160,74 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma

Al 31/12/2021 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2014, ni en los ejercicios 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

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

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

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

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

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2017 se distribuyeron a los socios con fecha 28 de junio de 2018, según lo acordado en la Junta General celebrada el 20-06-2018.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2018 se distribuyeron a los socios con fecha 15 de julio de 2019, según lo acordado en la Junta General celebrada el 19-06-2019.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2019 se distribuyeron a los socios con fecha 15 de julio de 2020, según lo acordado en la Junta General celebrada el 25-06-2020.

Los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio 2020 se han distribuido a los socios con fecha 16 de julio de 2021, según lo acordado en la Junta General celebrada el 23-06-2021.

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2020:

Detallado en la nota 14 de esta memoria.

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2020:*

Detallado en la Nota 14 de la esta memoria.

h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2020, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:*

No existen.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante los tres primeros meses de 2022 el Grupo ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

Se ha continuado con las distintas obras de reforma y modernización de los inmuebles vacíos, con objeto de elevar la calidad de los mismos y han continuado las obras de construcción de la residencia para estudiantes de la calle del Acuerdo, 8 y las tres viviendas de la calle Sófora, 13, obras ambas que se terminarán durante este año.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes y en la calle Orense, 70, de Madrid.

En Lisboa, estamos esperando la concesión de la licencia para otorgar la escritura de compraventa, proceder al amueblamiento de las viviendas, y salir al mercado para alquilarlas por larga duración

Estos flujos de caja positivos van a permitir realizar todas las inversiones previstas por el Grupo en el corto/medio plazo.

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	2021		2020	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
		Servicios profesionales		-33.527,45		-30.521,08
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		-2.300,00		-2.200,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28		-103.448,28
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia		-2.300,00		-2.200,00
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Repercusión Gastos		-30.200,23		-29.709,05
		Interes Deven. de préstamos		-466,67		-1.013,33

Al cierre del ejercicio 2020 existía un saldo pendiente de pago a Entrecampos Uno por importe de 32.907,05 euros correspondiente a una factura de gastos repercutidos por esta sociedad a Entrecampos Cuatro. Al cierre de 2021 no existen saldos con partes vinculadas.

Acuerdos de financiación

El detalle de los acuerdos de financiación suscritos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2021 no existe y en el ejercicio 2020 era el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020							
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses Devengados	Intereses Pendientes de cobro / (pago)
Vinculada								
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo	80.000,00	3,00%	30/06/2021	0,00	80.000,00	-1.013,33	-820,80

El préstamo recibido de la sociedad vinculada Entrecampos Uno S.L. fue devuelto a su vencimiento y por tanto no hay importes pendientes de pago al cierre del ejercicio.

Garantías y avales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2021 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 257.013,88 euros y en el ejercicio 2021, percibieron 256.813,88 euros, por las mismas funciones.

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

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

NOTA 18. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Las sociedades del Grupo no tienen asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el personal

En el ejercicio 2021 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por diez personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (dos hombres y una mujer) y siete dentro del personal de servicios administrativos (un hombre y seis mujeres).

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

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

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

Honorarios auditores

Los honorarios y gastos por servicios profesionales prestados por la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad y aquellas otras sociedades con las que dicha empresa mantiene alguno de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley para la reforma del Sistema Financiero con relación a la auditoría de las cuentas anuales y consolidadas de los ejercicios 2021 y 2020, en este ejercicio asciende a un total de 22.630,00 euros, con independencia del momento de su facturación y en 2020 ascendió a 22.591,00 euros. Adicionalmente, Auren ha prestado otros servicios adicionales de auditoría correspondientes a la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021 por importe de 7.030,00 euros, y 7.030,00 en el ejercicio 2020.

Los honorarios y gastos por servicios profesionales de asesoría fiscal prestados por aquellas otras sociedades con las que la Sociedad auditora mantiene alguna vinculación por control, propiedad común o gestión en el ejercicio y en el ejercicio anterior ascienden a 2.597,04 euros y 2.597,04 euros, respectivamente.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE LOS EFECTOS DE LA EPIDEMIA DEL COVID-19

Tal y como ya se advirtió en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y del 2020, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo de 2020 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 puso fin al mismo y entró 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. Posteriormente, a causa de las sucesivas olas víricas que han afectado al país, el Real Decreto 926/2020 ha declarado un Estado de Alarma desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021.

En la Memoria correspondiente al ejercicio 2020, así como en la Memoria de los Estados Financieros al 30 de junio de 2021 ya se analizaron los efectos de la pandemia sobre las cuentas de la sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 el amplio desarrollo de la aplicación de las vacunas ha supuesto una progresiva disminución de la incidencia, así como de la gravedad de los casos infectados, por lo que hemos notado una progresiva normalización de la actividad económica, encontrándose a fecha actual recuperada casi por completo la actividad.

En el caso de los arrendatarios de oficinas, se sigue manteniendo el nivel de facturación, incluso se han concertado nuevos contratos en los últimos meses.

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 en la morosidad y los retrasos en los pagos. En principio se mantendrá la facturación para este tipo de arrendamientos.

En el caso de Lisboa, se dejó en suspenso desde el día 1 de marzo de 2020 el contrato de arrendamiento del edificio de la rúa Sao Bento, procediendo a la rescisión del contrato a principios de 2021. Consecuentemente, hemos optado por alquilar las viviendas y el local de forma individualizada, lo cual ha supuesto que a 31/12/2021estén alquiladas al 100% con unos precios que igualan el anterior contrato.

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

El Grupo seguirá evaluando durante el ejercicio 2022 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 2022 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 Dominante reunido el día 30 de marzo de 2022, formula las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, que comprenden 53 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 53.

D. Carlos Antonio Segura Rodríguez

Dª. Clara María Segura Rodríguez

D. J. Ignacio Segura Rodríguez

Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

D. Emilio López-Van Dam Monsalve

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

INFORME DE GESTIÓN

al 31 de diciembre de 2021

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN – Ejercicio 2021

1º.- Situación del Grupo: estructura organizativa y funcionamiento

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L.), sociedad matriz del Grupo Entrecampos, se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el N.º 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual.

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

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

En el año 2017 ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. tomó la decisión estratégica de aprovechar el auge del mercado inmobiliario en la ciudad de Lisboa e invertir en un activo en esa ciudad para su arrendamiento. En esta ocasión, el vehículo para realizar la inversión fue una sociedad portuguesa creada al efecto, con el 100% del capital propiedad de nuestra sociedad y denominada Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituyéndose así el Grupo Entrecampos en diciembre de 2017. El día 21 de diciembre de 2017 la nueva sociedad adquirió un inmueble en Lisboa, por un valor de 1.950.000,00 euros más tasas e impuestos, que se alquiló íntegramente en los primeros meses del año 2018. Durante el año 2018 se formalizó un contrato de compraventa de un segundo inmueble, en la Rua Sao Juliao, 5 esquina Rua Padaria, 37, en la ciudad de Lisboa, por importe de 5.800.000.- €, inmueble sujeto a obras de rehabilitación y que nos entregarán terminado y listo para su arrendamiento durante el presente año 2021.

2º.- Activos inmobiliarios

El Grupo tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios, entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad, posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcudia, uno en Berlín y otro en Lisboa, así como tres edificios de oficinas en Madrid (dos de ellos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid. Además, en diciembre de 2018 adquirió un inmueble en Madrid para su transformación en una residencia de estudiantes y en 2021 dos inmuebles en la calle Sófora, 13 y 15, de Madrid para su rehabilitación con objeto de arrendar tres viviendas y unas oficinas.

Es importante resaltar que a fecha 31 de diciembre de 2021 el Grupo cuenta con 67.836,84 m², distribuidos entre 194 pisos, 120 oficinas, 81 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 7 lofts, 63 trasteros, 1 solar arrendado y 1 azotea, así como con 750 plazas de parking (en 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en seis edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a operadores que han construido el edificio para desarrollar su respectivo negocio.

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

Todos los inmuebles se encuentran convenientemente asegurados.

3º.- Situación y tendencia del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario durante el ejercicio 2021 ha visto como se dejaban atrás los últimos efectos más negativos producto de la pandemia y del confinamiento dictado por los distintos países que produjeron una importante contracción de los movimientos de las personas, tanto dentro de las ciudades, como dentro de cada país y, sobre todo, de los desplazamientos internacionales. En este sentido, la ciudad de Madrid, principal enclave de nuestras inversiones, ha sufrido en menor medida estas restricciones, por la política de apertura practicada por las autoridades autonómicas. Podemos hablar así, de una cierta vuelta a la normalidad precovid, más o menos intensa según subsectores, pero si generalizada.

En este sentido, podemos volver a resaltar el buen comportamiento del mercado de alquiler de viviendas, aunque podemos volver a resaltar, como el año pasado, cierta ralentización de la curva ascendente, seguramente por el alto nivel de precios alcanzado.

En cuanto a los demás segmentos en los que trabajamos, hemos de constatar que continúa una demanda no demasiado fuerte. No obstante, hemos observado cierto movimiento en el mercado de oficinas de San Sebastián de los Reyes.

La actividad del Grupo durante el transcurso de este año ha sido la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado. Es de destacar, como ya hemos dicho más arriba, el fuerte ritmo de los trabajos de construcción de la Residencia para estudiantes que estamos promoviendo en la calle del Acuerdo, 8, de Madrid, y las obras de construcción de tres viviendas en la calle Sófora, 13, también de Madrid.

Por otro lado, hemos de destacar, en los primeros meses de 2022 la obtención del sello BREEAM en la categoría de "MUY BUENO" para nuestro edificio de la calle Isla Graciosa, en San Sebastián de los Reyes, y la sustitución total de todas las luminarias -interiores y comunes- tradicionales por nuevas "LED" en el edificio de la calle Teide, 4, de la misma localidad.

Por último, en la ciudad de Lisboa, se han formalizado contratos de arrendamiento de larga duración por cada una de las unidades del edificio de la calle Sao Bento, estando al 31 de diciembre de 2021 alquilado la totalidad del edificio.

Al 31 de diciembre de 2021 el 82,95% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad del Grupo (el 83,96 % en 2020) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 12 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 17,05% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2021 (16,04% en 2020).

4º.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios de la sociedad dominante celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 23 de junio de 2021 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad dominante poseía una autocartera que ascendía a 53.795 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,098 % del capital social total de la Sociedad dominante.

5º.- Factores de riesgo:

- Riesgo de mercado

Riesgo de precio

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

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

- Riesgo de liquidez

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

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

6º.- Período medio de pago a proveedores:

La información sobre el período medio de pago a proveedores viene especificada en la nota 9.2 de la memoria consolidada, siendo de 10,22 días en el ejercicio 2021 y de 10,13 días en el ejercicio anterior. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

7º.- Política de dividendos:

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la sociedad matriz estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En el ejercicio 2020 el Grupo repartió el 80% de los resultados positivos procedentes de las operaciones comunes, todos ellos, de la sociedad matriz. En el ejercicio 2021, el Grupo propondrá el reparto del 80% de los resultados positivos procedentes de las operaciones comunes de la sociedad matriz. En ambos ejercicios, la sociedad portuguesa ha tenido pérdidas, por lo que no ha realizado en 2020 ni realizará en 2021 reparto de beneficios.

8º.- Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

9º.- Hechos posteriores al cierre:

Durante los tres primeros meses de 2022 el Grupo ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide, de San Sebastián de los Reyes y de las distintas unidades vacías en cada momento.
Por último, no debemos dejar de destacar, durante el ejercicio 2021 los últimos efectos negativos que la epidemia del COVID-19 y las correspondientes declaraciones de Estados de Alarma. Esta situación ya se está prácticamente corregida durante el presente año 2022 debido a los efectos de la vacunación de la población. Estos aspectos figuran desarrollados en la Nota 20 de la Memoria de las cuentas del Grupo correspondiente al ejercicio 2021.

Madrid, 30 de marzo de 2022

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del BME Growth, circular 3/2020 apartado segundo 1.b), el Consejo de Administración de la sociedad matriz, con fecha 30 de marzo de 2022 formula el Informe de Gestión de 31 de diciembre de 2021 que comprenden 5 páginas numeradas de la 1 a la 5.

D. Carlos Antonio Segura Rodríguez

Dª. Clara María Segura Rodríguez

D. J. Ignacio Segura Rodríguez

Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

D. Emilio López-Van Dam Monsalve