DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMIs ("MAB-SOCIMIs") DE ACCIONES DE

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Noviembre de 2013

El Documento Informativo ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMIs de la totalidad de las acciones de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 5/2010 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión con las particularidades previstas por la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, designándose a VGM Advisory Partners S.L. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en las Circulares MAB 5/2010, 2/2013 y 10/2010.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la CNMV han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

VGM Advisory Partners S.L.,(en lo sucesivo "**VGM Advisory**") con domicilio a estos efectos en Dámaso Alonso 24 2º, 28050 Madrid, y provisto del N.I.F. n° B86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil-Segmento de SOCIMIs (en adelante, el "**Mercado**"), actuando en tal condición respecto de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (en lo sucesivo, la "**Compañía**", la "**Sociedad**", el "**Emisor**" o "**ENTRECAMPOS**"), entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del Mercado 10/2010, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, con fecha 8 de noviembre de 2013

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del Mercado 5/2010, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión con las particularidades previstas por la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la empresa ha asumido al incorporarse al segmento de SOCIMIs, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

1.1 Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la sociedad.

1.3 Identificación completa de la sociedad (datos regístrales, domicilio...) y objeto social.

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1 Nombre legal y comercial.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad.

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIs.

1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

1.14 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

1.19 Información financiera.

1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

1.19.3 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

1.19.4 Descripción de la política de dividendos.

1.20 Factores de riesgo.

1.20.1 Riesgos fiscales.

1.20.2 Exposición al tipo de interés.

1.20.3 Riesgos operativos.

1.20.4 Riesgos asociados al sector inmobiliario.

1.20.5 Riesgos ligados a las acciones.

1.20.6 Otros Riesgos.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.

2.1. Número de acciones cuya admisión se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la admisión que se haya realizado y de su resultado.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la admisión a negociación en el MAB- SOCIMIs.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la sociedad o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores (en su caso, y entre otras cuestiones, podría incluirse aquí información sobre el sistema de gobierno corporativo de la sociedad).

3.1. Información sobre Buen Gobierno Corporativo de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A..

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs.

ANEXO I. Resolución de la concesión de la marca Entrecampos por la Oficina Española de Patentes y Marcas.

ANEXO II. Comunicación de la publicación de la solicitud de registro de la marca Entrecampos en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial.

ANEXO III. Comunicación de Entrecampos a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

ANEXO IV. Relación y descripción de los inmuebles de Entrecampos.

ANEXO V. Informe de valoración independiente de Entrecampos realizado por Valmesa.

ANEXO VI. Cuentas anuales e informe del auditor de Entrecampos para el ejercicio 2010, 2011 y 2012.

ANEXO VII. Estados financieros intermedios e informe de revisión limitada del auditor de Entrecampos a 30 de abril de 2013.

ANEXO VIII. "Comfort letter" de los auditores de la Compañía según modelo SAS nº72.

0. RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, la Sociedad ha encargado a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (en adelante, "**Valmesa**") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de abril de 2013. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de junio de 2013, con datos a 30 de abril de 2013, se adjunta en el **Anexo V** de este Documento. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

El informe de Valmesa muestra un rango de valoración de la Sociedad a 30 de abril de 2013 entre 84.059.677,93 euros y 97.326.463,59 euros, de lo que se deduce un valor por acción entre 1,54 y 1,78 euros.

Valmesa en su informe ha realizado una valoración de la empresa en funcionamiento en base a la metodología de Descuento de Flujos de Caja (DFC) con los siguientes parámetros y asunciones principales:

- Coste medio ponderado del capital (CMPC ó WACC) entre 4,59% y 5,11% como tasa de descuento de los flujos de caja libres proyectados.
- Coste de los fondos ajenos del 1,81%.
- Prima de riesgo del sector o mercado de referencia del 1,10%.
- Tasa nominal de crecimiento medio de los ingresos de explotación durante un horizonte temporal proyectado de 10 años (2013 – 2022) del 2,79%.
- Tasa "g" real esperada de crecimiento del último flujo de caja libre proyectado para estimar el valor a perpetuidad o continuidad entre 0,50% y 1,00%.

La deuda financiera neta[1] de la Sociedad a 30 de abril de 2013 es de 18.412.170,62 euros.

Con carácter previo, Valmesa fue elegida como experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid en el marco del proceso de transformación en sociedad anónima que la Sociedad ha llevado a cabo. En su informe para la transformación, emitido con fecha 22 mayo de 2013, Valmesa ha valorado los activos de ENTRECAMPOS a 30 de abril de 2013 en 102.145.547,46 euros.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ENTRECAMPOS, además de toda la información expuesta en este Documento, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- Riesgos fiscales

  Debido a las operaciones de integración de sociedades de la familia Segura Rodríguez realizadas en los ejercicios 2010 y 2011, todas ellas acogidas al régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, y de las que resulta la estructura actual de la Sociedad, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de que la Administración Tributaria siga un criterio distinto al mantenido por la Compañía.

[1] Definida como deuda con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero a l/p y c/p menos efectivo, otros activos líquidos equivalentes e inversiones financieras a c/p

Adicionalmente, el litigio que mantiene la Sociedad con la Administración Tributaria explicado en detalle en al apartado 1.19.3 de este Documento podría resolverse con resultado adverso para la Compañía, lo que tendría un impacto económico significativo. En concreto, tal como se describe con más detalle en el citado apartado, en el supuesto de que Entrecampos perdiese el recurso en última instancia ante la Administración Tributaria, si los activos otorgados en garantía por la sociedad a la Administración Tributaria se vendiesen al menos por el valor de tasación de dichos activos en 2011, la pérdida patrimonial para Entrecampos sería de 14,1 millones euros más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la última resolución. Si se vendiesen por debajo del valor de tasación la pérdida sería mayor.

Al no ser posible determinar de forma razonable la probabilidad de su resultado, ni cuantificar el importe final del mismo, Valmesa a la hora de establecer en su informe independiente el rango de valoración de Entrecampos no ha valorado el litigio indicado en el párrafo anterior.

- Posible reducción de la tasa de ocupación y concentración de clientes

  La Compañía cuenta con una cierta concentración en sus nueve principales clientes, dado que representaron en 2012 un 55,92% de las rentas generadas y en la actualidad un 35,54% de sus metros cuadrados en alquiler. Para un mayor detalle ver el apartado 1.9 de este Documento.

  Con respecto a estos clientes, el contrato de alquiler del inmueble situado en la calle Asura nº 56 de Madrid no ha sido renovado por su actual inquilino, por lo que quedó libre a partir del 31 de agosto de 2013. Dadas las actuales condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía no puede estimar cuánto tiempo tardará en volver a ocupar el inmueble ni cuánto podrá cobrar por dicho alquiler. Dado que su renta supone un 16,8% de las rentas totales correspondientes al ejercicio 2012, la posibilidad de que no sea fácil sustituir el arrendatario a corto plazo, ni por una cuantía similar a la actual, podría suponer una reducción significativa tanto de las rentas como de los resultados de la Sociedad.

- Exposición al riego de tipo de interés

  A 30 de abril de 2013, el montante de deuda con entidades de crédito asciende a 21.555.474,55 euros, de los cuales 18.374.186,11 euros están a tipo variable y 3.181.288,44 euros a tipo fijo. El riesgo de tipo de interés afecta a la deuda a tipo variable, dado que cualquier subida del EURIBOR tendría un efecto negativo en el resultado de la Compañía al incrementar su gasto financiero.

- Posible conflicto de interés.

  Los miembros de la familia Segura Rodríguez, accionistas de referencia y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, participan en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de ENTRECAMPOS, pero nunca a través de otra SOCIMI.

  La gestión de los conflictos de interés que pudieran surgir entre ENTRECAMPOS y las sociedades de los accionistas de referencia se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 32 del Reglamento del Consejo de la Sociedad, que regulan

las situaciones de conflictos de interés y la prohibición de aprovechamiento de oportunidades de negocio respectivamente.

Estos riesgos no son los únicos a los que ENTRECAMPOS podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el apartado 1.20 de este Documento. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de ENTRECAMPOS.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Valmesa de las acciones de la Sociedad a 30 de abril de 2013 así como la valoración de los activos de la Compañía a la misma fecha llevada a cabo también por Valmesa, el Consejero Delegado de ENTRECAMPOS, en virtud de la delegación de la Junta General celebrada el 22 de mayo de 2013 y del Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de mayo de 2013 en su favor, ha fijado un valor de referencia (ratificado por el Consejo de Administración celebrado el 24 de octubre de 2013) de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,59 euros (valor que está comprendido en el intervalo fijado por el experto independiente antes mencionado) y que multiplicado por el número de acciones existentes en el momento de la fijación (54.668.971 acciones), suponen un valor total de la Compañía de 86.923.664 euros.

El citado valor de referencia de 1,59 euros por acción equivale al valor de los activos de la Sociedad determinado por Valmesa a 30 de abril de 2013 adicionando (i) el precio pagado por los nuevos activos adquiridos desde esa fecha (tal como se indica en el apartado 1.10), el incremento de valor del solar de la calle María Tubau como activo ya arrendado, y el valor neto contable de bienes que se encuentran en activos alquilados amueblados, y deduciendo (ii) la deuda financiera neta de la Compañía a 15 de octubre de 2013, tal como se recoge en la tabla siguiente:

	Importe (euros)
Valor activos a 30/04/2013 determinado por Valmesa	102.145.547,46
Precio activos nuevos adquiridos desde 30/4/2013	720.000,00
Incremento valor solar calle María Tubau como ya arrendado	1.269.438,82
Valor neto contable de bienes en activos alquilados amueblados	432.581,87
Deuda Financiera Neta a 15/10/2013	-17.661.980,97
Valor de referencia total de la Compañía	**86.905.587,18**
Valor de referencia por acción	**1,59**

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

1.1 Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Dña. María Lourdes Segura Rodríguez y D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, respectivamente, de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. ("**ENTRECAMPOS**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), y en su nombre y representación, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 22 de mayo de 2013, en ejercicio de la delegación conferida

por la Junta Universal y Ordinaria celebrada el 22 de mayo de 2013, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 5/2010 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión con las particularidades previstas por la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil (en lo sucesivo también el "**Mercado Alternativo Bursátil**", el "**Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para SOCIMIs**" **o** "**MAB-SOCIMIs**").

Dña. María Lourdes Segura Rodríguez y D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en este Documento Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la sociedad.

Las cuentas anuales de ENTRECAMPOS correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2010, 2011 y 2012 elaboradas bajo Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España ("PCGAE") han sido objeto de informe de auditoría emitido por **AUREN AUDITORES MAD, S.L.**, con domicilio social en la Avenida General Perón, número 38, 3ª planta, Edificio Master´s I de Madrid, se encuentra inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), con el número 278, y en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 28.352, Folio 109, Hoja M-44887. Las cuentas anuales correspondientes a los citados ejercicios han sido auditadas por la Sociedad de forma voluntaria, al no estar la Sociedad obligada a auditar sus cuentas durante dichos periodos de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. AUREN AUDITORES MAD, S.L. ha sido nombrada auditor para los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por la Junta General Universal de accionistas celebrada con fecha 22 de mayo de 2013.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1.13 y 1.19 posteriores del presente Documento Informativo, los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias de ENTRECAMPOS correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013, han sido objeto de revisión limitada por AUREN AUDITORES MAD, S.L..

1.3 Identificación completa de la sociedad (datos regístrales, domicilio...) y objeto social.

ENTRECAMPOS es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle Rosario Pino nº 18, 3º, con N.I.F. número A-84193531, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Camporredondo-Puerta Hierro Uno, S.L." mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con fecha 30 de diciembre de 2004, número 3.328 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21030, folio 55 Hoja M-373062, inscripción 1ª.

Con fecha 5 de junio de 2006 cambió su denominación por "ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.", según escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 1.557 de su protocolo.

Finalmente, se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con fecha 24 de mayo de 2013 y número 1.009 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 6 de junio de 2013, al tomo 28.724, folio 102, sección 8, hoja M-373062, inscripción 22.

El objeto social de ENTRECAMPOS está incluido en el artículo 2° de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"**Artículo 2.- Objeto***

1. La sociedad tiene por objeto:

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

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

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

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

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

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Compañía es ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A., siendo su nombre comercial "Entrecampos".

La Sociedad tiene concedida desde el 8 de noviembre de 2012 la marca mixta que a continuación se muestra, inscrita en el Registro de Marcas Nacionales de la Propiedad Industrial con el número 3051621(8) concedida para la clase 36 (negocios inmobiliarios). En el **Anexo I** se incluye copia de la documentación que así lo demuestra.



La concesión de dicha marca fue publicada en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial con fecha de 28 de noviembre de 2012. Nuevamente, se acompaña copia del documento que así lo demuestra en el **Anexo II**.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad

ENTRECAMPOS se constituyó el día 30 de diciembre de 2004 bajo la denominación de "Camporredondo-Puerta de Hierro Uno, S.L.", como resultado de un proceso de integración de varias compañías de la familia Segura Rodríguez, con el que se daba continuidad al negocio de administración de inmuebles destinados al arrendamiento que la familia Segura Rodríguez venía desarrollando a través de diferentes sociedades desde el año 1958.

En enero de 2006, y junto con otras tres sociedades de la familia Segura Rodríguez, se adquirió a través de un leasing un edificio de oficinas y aparcamientos en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid) con un total de 11.500 m^2 y 254 plazas de garaje por importe de 23.000.000 euros. El contrato de leasing permite a ENTRECAMPOS arrendar los inmuebles a terceros. Posteriormente, se adquirieron 4 lofts y 25 plazas de aparcamiento en la misma zona con objeto de completar su oferta en dicha población en los años 2008 y 2010 respectivamente.

Entre julio y diciembre de 2007 los gestores de la Compañía tomaron la decisión estratégica de diversificar su presencia geográfica, al considerar que los precios de los inmuebles en el mercado español habían alcanzado un nivel muy elevado. Así, y tras analizar diferentes mercados en Europa se tomó la decisión de empezar a invertir en el mercado alemán, y más concretamente en Berlín.

Como consecuencia de la anterior decisión estratégica, entre los años 2007 y 2008 la Compañía adquirió dos edificios en dos barrios diferentes e influyentes de Berlín (el barrio céntrico sur de Kreuzberg y el barrio céntrico norte de Prenzlauer Berg) con un total de 6.583,04 m^2 y por importe de 8.020.753 euros. Entre ambos edificios la Compañía cuenta con 97 unidades en arrendamiento, entendiéndose por tales tanto locales, como pisos, clínicas y otros.

Antes de la reestructuración de los años 2010 y 2011 la estructura societaria estaba compuesta de cuatro sociedades que optaron por integrarse en una sola para constituir una SOCIMI. A lo largo de dichos años 2010 y 2011 se completa un nuevo periodo de integración de esas sociedades vinculadas a la familia Segura Rodríguez hasta formar la actual ENTRECAMPOS.

Los miembros de la familia Segura Rodríguez, accionistas de referencia de la Sociedad, tienen participación en otras compañías con actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de ENTRECAMPOS, pero en ningún caso a través de otra SOCIMI. La gestión de los conflictos de interés que pudieran surgir entre ENTRECAMPOS y las sociedades de los Accionistas de Referencia se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 32 del Reglamento del Consejo de la Sociedad, que regulan las situaciones de conflictos de interés y la prohibición de aprovechamiento de oportunidades de negocio respectivamente.

La Junta General de accionistas de ENTRECAMPOS ha autorizado expresamente a los administradores de esta sociedad para que puedan dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social de conformidad con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 (se acompaña copia de esta resolución en el **Anexo III**).

En abril de 2013 la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital, una mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de compensar las reservas negativas dotadas como resultado de su último proceso de integración societaria[2] y que reflejaban el impuesto teórico entre los valores históricos y los nuevos de mercado; y otra, mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de dotar la reserva legal. Finalmente, en el mes de mayo de 2013, y con objeto de cumplir con los requisitos exigidos para acogerse al régimen fiscal reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario, la Compañía se ha transformado en Sociedad Anónima, cambiando su órgano de administración por un Consejo de Administración y aprobando unos nuevos Estatutos, un reglamento de Junta General, un reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento acorde a las prácticas recomendadas para las compañías cotizadas.

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIs.

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

(i) cumplir con los requisitos exigidos para beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario;

(ii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad;

(iii) ampliar la base accionarial de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Compañía; y

(iv) ofrecer una mayor liquidez que facilite la transmisión de las acciones a los actuales accionistas.

1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1 <u>Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión</u>

La Sociedad es titular de numerosos activos inmobiliarios en propiedad y un activo en leasing[3], con un total de 52.734 m^2, distribuidos entre 214 pisos, 95 oficinas, 81 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 27 trasteros y 2 almacenes, 5 azoteas, 2 solares arrendados[4] así como 510[5] plazas

[2] Dicha integración supuso la valoración a precios de mercado de los inmuebles que se traspasaron a la actual sociedad y que provenían de las otras sociedades, en las cuales su valor en libros era inferior, al estar contabilizados como el valor histórico. Esta nueva valoración contable determinó unas reservas negativas correspondientes al teórico impuesto de la diferencia de valor. Posteriormente se ha optado, de acuerdo con la sociedad auditora, por reducir el capital para eliminar dichas reservas negativas que podían impedir el reparto de dividendos en el futuro.

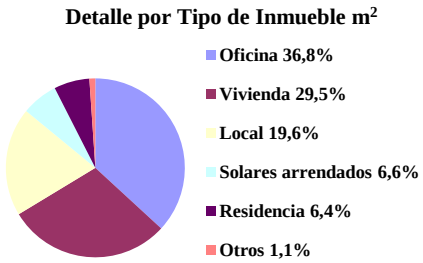
[3] Isla Graciosa nº3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid)

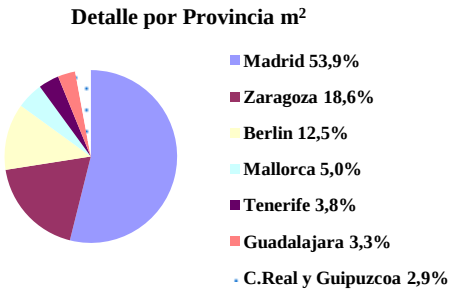
[4] Entrecampos es propietario del 50% de los 2 solares arrendados

[5] Entrecampos es propietario del 50% de 6 plazas de garaje

de garaje. Entre los activos de la Compañía cabe destacar 2 edificios completos de viviendas en Zaragoza, 1 en Alcudia y 2 en Berlín, 2 edificios de oficinas en Madrid y 1 edificio destinado a residencia geriátrica en Madrid. Estos edificios completos suponen un total del 64,27% de los m^2 totales de la Compañía.

Este patrimonio se desglosa (sin contar las mencionadas 510 plazas de garaje) según su localización y tipología de acuerdo con las siguientes tablas:







En el **Anexo IV** del presente Documento figura un desglose pormenorizado de cada uno de los inmuebles que posee la Compañía, en el que se incluyen reportajes fotográficos, planos de situación y de planta, así como una descripción detallada de cada uno de ellos.

Todos los activos inmobiliarios de la Compañía se encuentran, en opinión de sus gestores, en buen estado, y en la actualidad están alquilados un 78,93% de sus metros cuadrados. La Sociedad tiene por política renovar los inmuebles a medida que se van quedando libres de arrendatarios para poder ofrecer en todo momento un servicio de calidad que permita a la Compañía competir de forma eficiente en el mercado de alquileres. Esta renovación se hace más necesaria en la actualidad, dado que gran cantidad de promociones inmobiliarias construidas por terceros inicialmente para su venta han engrosado el parque inmobiliario en alquiler como consecuencia de la crisis que lleva experimentado España desde hace ya varios años.

La Compañía amortiza su inmovilizado material (salvo los terrenos, dado que estos no se amortizan), sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, y atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute de acuerdo con su criterio y tras haberlo consensuado con sus auditores. En concreto, el detalle de los porcentajes de amortización utilizados por ENTRECAMPOS son:

Elemento	Coeficiente amortización
Construcciones	2 – 4 %
Instalaciones Técnicas	10 – 12 %
Otras Instalaciones	5 – 12 %
Mobiliario	10 – 15 %
Equipos Proceso de información	25 – 33 %

Las inversiones inmobiliarias para alquilar a terceros se amortizan nuevamente por el método lineal en función de su vida útil de acuerdo con la experiencia de la Compañía y con criterios generalmente aceptados en el sector inmobiliario.

Todos los inmuebles se encuentran asegurados. En los inmuebles que pertenecen a edificios que son 100% propiedad de ENTRECAMPOS se cuenta con pólizas propias de todo riesgo en las que se incluye cobertura por responsabilidad civil. En los inmuebles que forman parte de edificios en régimen de propiedad horizontal, la Compañía cuenta, además de con las pólizas comunitarias, con una póliza global con Compañía Ocaso, S.A Compañía de Seguros y Reaseguros por un importe total de 600.000 euros para cubrir la responsabilidad civil en caso de siniestro de algunas las unidades (viviendas, locales y oficinas) que no forman parte de un edificio totalmente de su propiedad. A continuación figura un resumen de los diferentes contratos de seguros suscritos por ENTRECAMPOS:

VTO.	**INMUEBLE**	**COMPAÑÍA**	**CAPITAL ASEGURADO** (euros)			**PRIMA** (euros)
			CONTINENTE	CONTENIDO	R. CIVIL	
01/01/2014	Edif. Isla Graciosa, 3 – San S. Reyes	AXA	15.234.950,71	-	1.200.000,00	8.111,05
13/03/2014	C/ Nicolás Guillen, 2 - Zaragoza	Reale	2.070.522,00	39.000,00	600.000,00	1.399,99
05/03/2014	C/ Castillo, 32 – Tenerife	Caser	51.913,23	6.644.90	300.000,00	174,24
05/03/2014	C/ Castillo, 32 – Tenerife	Caser	51.913,23	6.229,59	300.000,00	174,17
28/03/2014	Resp. Civil 132 Inmuebles	Ocaso	0,00	-	600.000,00	2.041,51
09/05/2014	C/ Asura – Madrid	Reale	3.163.501,39	-	601.012,10	2.758,98
20/05/2014	C/ Bueso Pineda, 52 – Madrid	Ocaso	1.882.098,43	137.788,16	751.571,71	2.460,43
19/06/2014	C/ Espalmador, 4 – Mallorca	Reale	1.667.041,00	75.000,00	600.000,00	1.602,69
01/09/2013	C/. Rosario Pino, 18 - Ofic. 3º - Madrid	Reale	246.995,44	65.865,45	-	468,45
01/11/2013	C/ Nicolas Guillen, 6 – Zaragoza	Mapfre	2.827.208,41	72.000,00	734.349,36	2.640,82
03/11/2013	C/ Rosario Pino, 18 - 3º - Madrid	Mapfre	900.000,00	-	-	223,48
19/11/2013	C/ Alberto Aguilera, 31 - 5º D – Madrid	Reale	54.825,41	6.108,00	300.000,00	143,34
19/11/2013	C/ Alberto Aguilera, 31 - 5º I – Madrid	Reale	54.825,41	6.108,00	300.000,00	159,62
01/01/2014	Erich-Weinert Str. 6 – Berlín	Zurich	Valor de Reposición	-	-	3.234,14
01/01/2014	Erich-Weinert Str. 6 – Berlín	Zurich	-	500.000,00	3.000.000,00	99,96
21/03/2014	Erich-Weinert Str. 6 – Berlín	Zurich	Seguro Obras Ático	-	3.000.000,00	410,55
15/06/2014	Erich-Weinert Str. 6 – Berlín	Zurich	Cristales	-	-	361,28
01/04/2014	Blücher Str. – Berlín	Zurich	Valor de Reposición	-	-	4.866,50
01/04/2014	Blücher Str. – Berlín	Zurich	-	500.000,00	3.000.000,00	138,04
	Total		**28.205.794,66**	**1.414.744,10**	**15.286.933,17**	**31.469,24**

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cada vez que una unidad de alquiler queda vacía, se procede a revisar todas sus instalaciones, y se realizan en ella los trabajos de renovación que sean convenientes para devolverla al mercado en óptimas condiciones. Estos trabajos de renovación van, en función de su antigüedad, desde pintar de nuevo el inmueble, hasta toda una reforma integral (de baños, instalaciones, pavimentos, cerramientos exteriores e interiores, etc.).

No se prevé durante el presente año 2013 ningún cambio de arrendatario o rescisión de contrato de arrendamiento relevante, salvo el de la calle Asura nº 56 de Madrid, que supone un 16,8% de las rentas de la Sociedad en 2012. La renovación del edificio para ponerlo de nuevo en arrendamiento

consistirá en la puesta a punto y revisión de todas sus instalaciones, no siendo necesaria ninguna inversión especial, dado que tiene una antigüedad de 12 años y cuenta con todas las instalaciones de un moderno edificio de oficinas (suelo técnico, etc...). Solamente se prestará especial atención a las obras que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética del edificio. El coste total de la puesta a punto se estima, según la Compañía, en aproximadamente 200.000 euros.

1.6.3. Información fiscal

1º.- La Sociedad, desde 1 de enero de 2013, ha optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

(i) La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.

(ii) No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

(iii) El régimen fiscal que resulta aplicable a la Sociedad por su actividad en Alemania, consiste en un tipo impositivo del 26,375%, al ser la única actividad de ENTRECAMPOS en dicho país el arrendamiento de fincas urbanas. Es importante resaltar que, hasta la fecha, la Sociedad no ha tenido cuota fiscal, dado que los ingresos por rentas se compensan con los intereses de los dos préstamos que gravan los edificios y los gastos de renovación que son cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la legislación alemana. Adicionalmente, es relevante mencionar que el sistema fiscal alemán contempla la exención total del impuesto sobre sociedades en caso de venta a partir de los 10 años de tenencia del inmueble, sin necesidad de reinversión.

En lo que respecta a los socios, las características propias del régimen fiscal especial son las siguientes:

(i) Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

(ii) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo ("**TRLIS**").

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la deducción por doble imposición prevista en el artículo 30 del TRLIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

(iii) Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a. Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**LIRNR**").

b. Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

2º.- La Administración Tributaria considera que hasta el 31 de diciembre de 2006 ENTRECAMPOS no cumple los requisitos para que el arrendamiento de inmuebles constituya una actividad económica (el artículo 27 de la Ley 35/2006, de I.R.P.F. exige, para considerar la actividad de arrendamiento como actividad económica, la existencia de un empleado a jornada completa y de una oficina exclusivamente dedicada a tal fin). Hasta 31 de diciembre de 2006 se habían devengado en el Impuesto sobre Sociedades créditos fiscales por pérdidas de distintos ejercicios, así como deducciones en la cuota del impuesto al amparo de los artículos 36.ter de la Ley 43/1995 y 42 del TRLIS (Deducción por reinversión). Además, también se devengaron las dotaciones por la amortización acelerada derivadas de dichas reinversiones,

que han sido aplicadas todas ellas por ENTRECAMPOS en ejercicios posteriores y hasta el 31 de diciembre de 2012, dado que ha sido en dichos ejercicios cuando se han devengado beneficios y se han podido aplicar las deducciones.

Consecuencia del criterio de la Administración Tributaria de considerar que ENTRECAMPOS no desarrolló una actividad económica, y en lo que respecta a los créditos fiscales y deducciones devengados hasta 31 de diciembre de 2006 y aplicados en los ejercicios 2005 a 2011, la Administración Tributaria ha dictado liquidaciones por el Impuesto sobre Sociedades de los referidos ejercicios como consecuencia, principalmente, de considerar que no resulta de aplicación por ENTRECAMPOS la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de los artículos 36.ter de la Ley 43/1995 y 42 del TRLIS y los incentivos a las empresas de reducida dimensión (en particular, la amortización acelerada). Adicionalmente, y en lo que respecta también a los mencionados ejercicios, la Administración Tributaria ha negado la aplicación de las bases imponibles negativas declaradas por ENTRECAMPOS. Todas estas liquidaciones han sido abonadas en su totalidad y recurridas ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional y, en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La discrepancia de la Administración Tributaria en relación con las cuestiones señaladas afecta hasta el ejercicio 2012, inclusive, que es cuando se agota la compensación de los saldos acumulados de bases imponibles negativas y la aplicación de las deducciones de la cuota establecidas en los artículos 36.ter de la Ley 43/1995 y 42 del TRLIS.

Respecto de los ejercicios 2005 a 2011, la Compañía ha abonado las liquidaciones dictadas por la Administración Tributaria, que están recurridas, por un importe total de 726.891,93 euros. Esta cantidad deberá ser devuelta por la Administración Tributaria en caso de que se ganen, finalmente, los recursos.

Respecto del ejercicio 2012 -único ejercicio pendiente de comprobación por la Administración Tributaria- a la fecha de este documento, se ha ingresado, el 25 de julio de 2013, la cuota del impuesto correspondiente al ejercicio 2012 calculada por la sociedad, quedando a la espera de que la Administración Tributaria compruebe la declaración. La compañía estima que ello no ocurrirá hasta bien entrado el año 2014.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de la Compañía está enfocada en reinvertir las ganancias obtenidas tanto por la enajenación de inmuebles como por el arrendamiento de los mismos, tanto en la adquisición de nuevos inmuebles como en el mantenimiento y la mejora de los que se poseen.

En los últimos años la Compañía ha centrado principalmente su expansión en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento en Berlín, no descartando, sin embargo, adquisiciones oportunistas en España.

El 4 de julio de 2013 adquirió 12 plazas de garaje en la calle Isla Graciosa nº 6, en San Sebastián de los Reyes, por un importe total de 120.000 euros; se encuentran todas ellas alquiladas a 70 euros, con una rentabilidad del 8,4%.

La Sociedad ha adquirido el día 17 de septiembre de 2.013 en escritura pública de compra-venta otorgada ante la notaria de Guadalajara, D. JIMENA PÉREZ DEL CASTILLO, como sustituta de DON CARLOS MONEDERO SAN MARTÍN, con nº 1.686 de su protocolo el 50% de una parcela en Guadalajara arrendada a una multinacional de comida rápida, por un importe de 600.000 euros, con una rentabilidad del 7,5%. A la fecha de publicación de este Documento, la Compañía no cuenta con ninguna actividad distinta de la patrimonialista, es decir, la gestión de los activos de su propiedad para el arrendamiento.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, la Sociedad ha encargado a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (en adelante, "**Valmesa**") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de abril de 2013. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de junio de 2013, con datos a 30 de abril de 2013, se adjunta en el **Anexo V** de este Documento y muestra un rango de valoración de 1,54 a 1,78 euros por acción. Al no ser posible determinar de forma razonable la probabilidad de su ocurrencia, ni cuantificar el importe final resultante, Valmesa a la hora de establecer en su informe independiente el rango de valoración de Entrecampos no ha valorado la salvedad por el litigio que tiene la sociedad con la Administración Tributaria recogida en el informe de auditoría de 2012 y revisión limitada de 30 de abril de 2013. En el supuesto de que Entrecampos perdiese el recurso en última instancia ante la Administración Tributaria, si los activos otorgados en garantía por la sociedad a la Administración Tributaria se vendiesen al menos por el valor de tasación de dichos activos en 2011, la pérdida patrimonial para Entrecampos sería de 14,1 millones más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la última resolución, tal como se explica en detalle en el apartado 1.19.3 y 1.20.1 de este Documento.

Con carácter previo, Valmesa fue elegida como experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid en el marco del proceso de transformación en sociedad anónima que la Sociedad ha llevado a cabo. En su informe para la transformación emitido con fecha 22 mayo de 2013, Valmesa ha valorado los activos de ENTRECAMPOS a 30 de abril de 2013 en 102.145.547,46 euros.

El Consejero Delegado, en virtud de la delegación de la Junta General celebrada el 22 de mayo de 2013 y del Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de mayo de 2013 en su favor, ha aprobado el texto del presente Documento Informativo al Mercado y ha fijado un valor de referencia (ratificado por el Consejo de Administración celebrado el 24 de octubre de 2013) de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,59 euros (valor que está comprendido en el intervalo fijado por el experto independiente antes mencionado) y que multiplicado por el número de acciones existentes en el momento de la fijación (54.668.971 acciones), suponen un valor total de la Compañía de 86.923.664 euros.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

ENTRECAMPOS tiene por política extremar la atención al cliente, tanto en los servicios de mantenimiento de los inmuebles como en su arrendamiento.

Adicionalmente, en las adquisiciones de inmuebles que realiza la Compañía busca preferentemente la autofinanciación para evitar los costes y riesgos derivados del endeudamiento, y en todo caso, que la financiación no supere el 30% del valor de los inmuebles.

Como se ha visto con anterioridad, la cartera de inmuebles de la Compañía se encuentra diversificada por tipología y por localización. Durante los últimos años está llevando a cabo una política expansiva hacia nuevos mercados que le permite beneficiarse de su experiencia en el sector,

de ahí su entrada en Alemania en el año 2007, reduciendo su dependencia de un sólo mercado geográfico.

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

En línea con lo anterior, todos los empleados de la Compañía cuentan con un sólido conocimiento del sector y de la estructura y funcionamiento de la Compañía, ya que la mitad de la plantilla lleva realizando las gestiones necesarias para el alquiler de inmuebles en empresas vinculadas a la familia Segura Rodríguez durante al menos 20 años, y el resto de la plantilla (salvo una persona que fue contratada durante 2012) desde hace más de 10 años.

La gran diversificación de inmuebles, tanto por geografía como por tipología, unido al bajo nivel de endeudamiento financiero de la Compañía (deuda financiera de 21.555.474,55 euros y deuda financiera neta 18.412.170,62 euros a 30 de abril de 2013) y a su experimentado equipo humano, convierten a ENTRECAMPOS en una sociedad con una situación patrimonial estable y con expectativas de crecimiento.

Asimismo, es conveniente resaltar que en la actualidad ENTRECAMPOS cuenta con un 78,93% de su patrimonio (en términos de m^2) alquilado a terceros y un 0,90% ocupado por la propia ENTRECAMPOS. En relación con el patrimonio libre, tan sólo un 8,09 % lleva más de un año en esta situación.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A excepción de la marca indicada en el apartado 1.4.1 anterior, la Sociedad no tiene dependencia de ninguna otra marca, patente, licencia o similar para el ejercicio de su actividad.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

En la actualidad, la Compañía no cuenta ni con ningún contrato relevante con ningún proveedor, ni con dependencia de ninguno de ellos.

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

No obstante, existe una cierta concentración en los 9 contratos de arrendamiento mostrados a continuación dado que representan un 55,9% de las rentas obtenidas en 2012 y un 35,5% de los m^2 en arrendamiento:

Inmueble	**Renta 2012** (Euros)	**% sobre total rentas 2012**	**m^2**	**% sobre total m^2**	**Fecha vencimiento**
Residencia geriátrica, C/ Bueso Pineda - Madrid	256.930,86	4,35%	3.387,81	6,42%	31/5/2014
Oficinas, C/ Isla Graciosa 3, S. S de los Reyes	151.528,92	2,56%	812,33	1,54%	31/1/2014
Oficinas, C/ Isla Graciosa 3, S. S de los Reyes	517.852,37	8,76%	2.950,92	5,60%	31/8/2016
Oficinas, C/ Asura 56 – Madrid	992.879,60	16,80%	4.454,27	8,45%	30/8/2013
Oficinas, C/ Isla Graciosa 3, S. S de los Reyes – Madrid	515.079,63	8,71%	3.615,39	6,86%	31/1/2017
Oficinas, C/ Orense 70 - Madrid	226.521,30	3,83%	809,70	1,53%	16/7/2016
Local comercial, C/ Orense 70 – Madrid	115.578,13	1,96%	131,75	0,25%	31/5/2019

Oficinas, C/ Orense 70 – Madrid	393.192,54	6,65%	1.263,92	2,40%	31/7/2016
Local, Carretera Valdepeñas – Ciudad Real	136.153,44	2,30%	1.313,92	2,49%	30/9/2023
Total	**3.305.716,79**	**55,92%**	**18.740,01**	**35,54%**	

Con respecto al contrato del inmueble de la calle Asura nº 56, de Madrid (que supone el 16,8% de las rentas de la Sociedad en 2012), es preciso mencionar que éste no ha sido renovado por su anterior inquilino y ha quedado libre a partir del 31 de agosto de 2013.

Los activos de la Compañía se encuentran en la actualidad en su mayoría en España, con un 87,5% de los metros cuadrados, estando el restante 12,5% localizado en Alemania. Dentro del territorio nacional, Madrid y Zaragoza concentran la mayoría de inmuebles, con un 53,9% y un 18,6% respectivamente.

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

A continuación se muestran las principales inversiones llevadas a cabo por la Compañía en cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica:

Euros	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	30/04/2013
Inversiones en terrenos	13,90	62.534,08	247.175,36	n.a.
Inver. en construcciones	319.651,61	42.603,42	597.359,10	115.710,3
Total	**319.665,5**	**105.137,50**	**844.534,46**	**115.710,3**

Las inversiones en terrenos del año 2010 (13,90 euros) que refleja el cuadro son regularizaciones. Las inversiones en construcción del mismo año incluyen la adquisición de 25 plazas de garaje situadas en el edificio Platinum, de San Sebastián de los Reyes (303.120,01 euros), acondicionamiento de la calle Iris (8.716,00 euros), mejoras en el edificio de la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid) (7.372,34 euros) y 443,26 euros de regularizaciones.

Las inversiones en terrenos en el ejercicio 2011 corresponden a la compra del local comercial E, en la calle Isla de la Palma, en San Sebastián de los Reyes; y las inversiones en construcciones corresponden al valor de construcción del mismo local (39.562,36 euros), a los gastos de Registro y Notario de las plazas del edificio Platinum del año anterior (1.288,70 euros) y al comienzo de la construcción de los áticos de Erich Weinert Strasse 6, en Berlín (1.752,34 euros).

En el ejercicio 2012, las inversiones inmobiliarias realizadas por ENTRECAMPOS comprenden (i) 2 oficinas (84,03 m^2) y 4 plazas de garaje en la calle Infanta Mercedes nº 92, de Madrid, por importe de 371.262,86 euros; (ii) la construcción de 3 áticos (320,63 m^2 en total) en la calle Erich Weinert nº 6, de Berlín, por un total de 414.492,60 euros; y (iii) el pago de ITP por importe de 58.779,00 euros derivado del inmueble de Blücherstrasse 37 A, también de Berlín. Todos estos activos se han destinado al alquiler y en la actualidad se encuentran arrendados.

Las inversiones de la Sociedad desde el 1 de enero hasta el 30 de abril de 2013 se corresponden con la continuación de la construcción del Centro de Negocios de la calle Isla Graciosa nº 3, de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

El 4 de julio de 2013 ENTRECAMPOS adquirió 12 plazas de garaje en la calle Isla Graciosa nº 6, en San Sebastián de los Reyes, por un importe total de 120.000 euros. A fecha de registro del presente Documento Informativo se encuentran todas ellas alquiladas a 70 euros, con una rentabilidad del 8,4%. Por último, es preciso mencionar que la Sociedad ha adquirido el 17 de

septiembre de 2013 ante la notaria de Guadalajara, D. JIMENA PÉREZ DEL CASTILLO, como sustituta de DON CARLOS MONEDERO SAN MARTÍN, con nº 1.686 de su protocolo el 50% de una parcela en Guadalajara actualmente arrendada a una multinacional de comida rápida, por un importe de 600.000 euros, con una rentabilidad mínima del 7,5%. El otro 50% será adquirido por la sociedad Lares Ibéricos, S.L., con domicilio en Plaza de Los Mostenses, nº 7, Madrid y C.I.F. B-78.565.983.

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo, ENTRECAMPOS no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental dada su actividad.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble. La obligación de entrega de este certificado es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2013.

ENTRECAMPOS, previendo la futura entrada en vigor de dicha disposición, llevaba más de un año recabando de los técnicos los certificados de eficiencia energética de sus inmuebles, de tal forma que el 1 de junio de 2013 ya cuenta con certificados para todos ellos.

El equipo gestor de ENTRECAMPOS considera que las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil suscritas por la Compañía y que se describen con detalle en el apartado 1.6.1 anterior.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

Desde el cierre del último ejercicio la Compañía está observando un aumento del interés por el mercado del alquiler tanto en España como en Alemania, y principalmente por el alquiler de viviendas en Madrid y Berlín. Esto no está impidiendo sin embargo que durante los últimos meses se haya seguido renegociando a la baja la mayoría de los contratos que tiene suscritos la Sociedad en España.

Asimismo, según se ha expresado en el apartado 1.9 anterior, el inquilino de la calle Asura nº 56 de Madrid decidió no renovar su contrato, por lo que el inmueble ha quedado libre a partir del 31 de agosto. Se ha encargado la comercialización del edificio a una empresa especializada en el sector del alquiler. Dada la situación actual del mercado, no resulta posible hacer una estimación sobre el

tiempo que la Compañía tardará en ocupar de nuevo el inmueble ni sobre la renta que cobraría cuando se ocupe.

Como consecuencia del actual entorno de crisis, ENTRECAMPOS ha experimentado en 2012 un incremento en los saldos deudores en un 35,7% (hasta 1.156.832,38 euros); estos saldos deudores incluyen 287.527,69 euros de deudores por alquileres, 523.006,54 euros de la Hacienda Pública deudora, y 346.298,15 euros de otros deudores. Entre diciembre 2012 y el 30 de abril de 2013 el saldo deudor se incrementó un 6,4%, hasta 1.230.532,66 euros. Para un mayor detalle de los saldos deudores ver el apartado 1.19.1 de este Documento.

Las principales magnitudes financieras y operativas provisionales de la compañía a 30 de septiembre de 2013, son las siguientes:

Importe Neto Cifra Negocios	4.281.268,87
Otros Ingresos Explotación	32.391,46
Gastos de Personal	-362.036,06
Otros Gastos de Explotación	-1.345.134,84
Amortización Inmovilizado	-1.530.132,22
Gastos e Ingresos Excepcionales	4.938,11
Resultado de Explotación	**1.081.295,32**

Ingresos Financieros	88.401,14
Gastos Financieros	-319.589,66
Resultado Financiero	**-231.188,52**

Resultado antes de Impuestos	**850.106,80**

La deuda financiera neta a fecha 30 de septiembre de 2.013 es la siguiente:

Deuda con entidades de crédito c/p	116.638,31
Acreedores por arrendamiento financiero c/p	170.009,14
Deuda con entidades de crédito l/p	5.466.187,05
Acreedores por arrendamiento financiero l/p	15.311.875,47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-2.803.309,44
Total deuda financiera neta	**18.261.400,53**

A esa misma fecha el saldo de deudores es de 706.625,26 euros, que incluyen 386.165,09 euros de deudores por alquileres, 54.541,63 euros de la Hacienda Pública deudora y 265.918,54 euros de otros deudores.

El porcentaje de ocupación de inmuebles a 30 de septiembre de 2013 es del 78,93%.

1.14 Cuantificación de previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).

No aplica.

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Con fecha 22 de mayo de 2013, la Junta Universal Ordinaria de accionistas de ENTRECAMPOS acordó el cambio de la estructura del órgano de administración por la de un Consejo de Administración. Asimismo, se acordó fijar en 5 el número de Consejeros miembros del Consejo de Administración, respetando los límites mínimo y máximo (3 y 10, respectivamente) establecidos en el artículo 16 de los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS.

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de socio, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Administradores las personas incapaces según Ley; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.

Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Con fecha 22 de mayo de 2013 el Consejo de Administración aprobó su Reglamento de Consejo de Administración en el que se recoge principalmente, la composición y el funcionamiento del mismo. A este respecto, en los artículos 6 y 7, respectivamente, se establece la composición cualitativa y cuantitativa del Consejo de Administración, cuyo texto se transcribe a continuación:

> *"Artículo 6.- Composición cualitativa*
>
> ***1.*** *El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los consejeros ejecutivos.*
>
> *A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad o de cualquier otra sociedad de su grupo. Por consiguiente, se considerarán como consejeros externos todos aquellos que no sean ejecutivos.*
>
> **2.** *El Consejo procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren consejeros dominicales y consejeros independientes. Las anteriores definiciones de las calificaciones de los consejeros se interpretarán de conformidad con las normas o recomendaciones de buen gobierno corporativo en vigor en cada momento. Asimismo, el Consejo procurará que, en la medida de lo posible, exista un equilibrio razonable entre los consejeros dominicales y los consejeros independientes, teniendo en cuenta la relación existente en el accionariado de la Sociedad entre el capital flotante (en manos de inversores ordinarios) y el capital estable (en manos de accionistas significativos).*
>
> *En cualquier caso, se procurará que el número de consejeros independientes sea igual o superior a dos.*

Artículo 7.- Composición cuantitativa

1. *El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a diez (10), que será determinado por la Junta General.*

2. *El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad y dentro de los límites estatutarios, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano."*

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

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	Presidente	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	Consejero Delegado	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Secretario	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
Dña. Clara María Segura Rodríguez	Vocal	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Emilio López van Dam Monsalve	Vocal	Independiente	C/ Vicente Huidobro, 4, Madrid
Dña. Marta Montalban Rodrtíguez	Vicesecretaria no consejera	-	Pº de la Castellana 35, Madrid

Actualmente, existe un único consejero independiente, si bien la Compañía revisará en el futuro esta situación, incorporando alguno más, en función de su experiencia en el sector y de la perspectiva de posible crecimiento, así como de la evolución de su capital.

Igualmente, se ha constituido un Comité de Auditoría que estará formado por un mínimo de tres (3) consejeros nombrados por el Consejo de Administración, siendo al menos uno de ellos un consejero independiente. En la actualidad este comité está formado por:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Emilio López van Dam Monsalve	Presidente	Independiente	C/ Vicente Huidobro, 4, Madrid
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Secretario	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
Dña. Clara María Segura Rodríguez	Vocal	Ejecutivo	C/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid

Si bien el Comité de Auditoría ya se ha constituido, su entrada en vigor está condicionada a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el segmento de SOCIMIs del MAB.

Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración, se establece la posibilidad de constituir una Comisión de Nombramientos y Retribuciones que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros en su mayoría no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos un consejero independiente. En la actualidad, está comisión no está constituida.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

i. María Lourdes Segura Rodríguez, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es doctora en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y realizó en el Instituto de Empresa el Programa Máster en Asesoría Fiscal para Profesionales. Lleva trabajando en compañías vinculadas a la familia Segura Rodríguez dedicadas al mismo objeto que ENTRECAMPOS, en las áreas de dirección y administración, más de 25 años. Además ha sido profesora de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) entre los años 1987 y 1989 de la asignatura Introducción a la Economía de la Empresa.

ii. Julián Ignacio Segura Rodríguez, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad y Consejero Delegado, es Licenciado en Geografía e Historia y Agente de la Propiedad Inmobiliaria y lleva trabajando en compañías vinculadas a la familia Segura Rodríguez dedicadas al mismo objeto que ENTRECAMPOS más de 37 años, habiendo desarrollado durante ese plazo funciones de Director-Gerente en las mismas.

iii. Carlos Antonio Segura Rodríguez, Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, es Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid desde 1975. Lleva trabajando en compañías vinculadas a la familia Segura Rodríguez dedicadas al mismo objeto que ENTRECAMPOS desde entonces. Ha proyectado y dirigido la construcción de algunos de los edificios de nueva construcción que componen el parque de alquiler de ENTRECAMPOS y dirige, desde el punto de vista técnico, los trabajos de renovación de los mismos. Fue Arquitecto en la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid desde 1977 hasta la liquidación de la misma.

iv. Clara María Segura Rodríguez, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, ha trabajado durante más de 25 años en compañías vinculadas a la familia Segura Rodríguez dedicadas al mismo objeto que ENTRECAMPOS, dirigiendo, principalmente, el departamento de gestión de alquileres.

v. Emilio López Van Dam Monsalve, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, lleva más de 20 años trabajando en el sector inmobiliario, es Ingeniero industrial de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería (ICAI) y ha cursado un Programa de desarrollo directivo (PDD) por el IESE Business School.

Ninguno de los administradores mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS recoge lo siguiente sobre el régimen de retribución de los administradores, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 19.- Retribución

Los Administradores serán retribuidos mediante una remuneración consistente en una cantidad fija que será determinada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta General,

pudiendo ser desigual para cada uno de los administradores. En el caso de que la Junta hubiere determinado únicamente la cantidad fija a percibir por el citado órgano de administración, pero no su concreto reparto entre los miembros del mismo, el propio Consejo de Administración distribuirá entre sus componentes la citada cantidad acordada por la Junta General en la forma que estime conveniente, pudiendo ser desigual para cada uno de los consejeros, y en función de su pertenencia o no a Comisiones del Consejo de Administración, si las hubiese, de los cargos que ocupen o su dedicación al servicio de la Sociedad.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.

La retribución del cargo de administrador se entiende sin perjuicio de las cantidades que adicionalmente pueda percibir como honorarios, o salarios en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso."

El Consejo de Administración someterá a votación de la Junta General de Accionistas, con carácter consultivo un informe sobre la política de retribuciones a los administradores. Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso y, en su caso, años futuros abordando, al menos las siguientes cuestiones: (i) el importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y su Comisión o Comisiones, (ii) y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen.

La Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluirá un desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, incluyendo, dietas y remuneraciones fijas.

A continuación se describen los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad que son titulares a la fecha del presente Documento de acciones de ENTRECAMPOS y su respectiva participación:

Consejero	Acciones	%	Cargo
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	12.976.812	23,7371%	Presidente
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	12.756.753	23,3345%	Consejero Delegado
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	13.571.653	24,8251%	Secretario
Dña. Clara María Segura Rodríguez	13.226.753	24,1943%	Vocal

La remuneración de los tres administradores que actualmente son directivos de la Compañía (Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez y D. Carlos Antonio Segura Rodríguez) en 2012 ascendió, en conjunto, a 252.413,88 euros, que facturaron a la Sociedad en concepto de labores de gerencia en el marco de una relación de prestación de servicios mercantiles, sin que ninguno de ellos recibiera ninguna cantidad en calidad de Administrador. El desglose de las remuneraciones es el siguiente:

Consejero	Remuneración (euros)
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	74.482,80
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	103.448,28
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	74.482.80

Adicionalmente D. Carlos Segura Rodríguez cobró 17.832,00 euros durante el mismo ejercicio en concepto de compensación de gastos por sus servicios profesionales como arquitecto.

Para el ejercicio 2013, la Junta General de accionistas de la Sociedad ha aprobado una cantidad máxima de 300.000 euros como retribución del Consejo de Administración en su conjunto. Será competencia del Consejo de Administración la determinación del reparto de dichos importes entre sus miembros, pudiendo ser desigual entre ellos. Hasta la fecha, el Consejo de Administración no ha adoptado ningún acuerdo a este respecto.

ENTRECAMPOS no cuenta con ninguna cláusula de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

En 2012, las principales características de la plantilla de la Sociedad son:

(i) 7 empleados administrativos y 1 empleado de mantenimiento que cuentan con contratos laborales indefinidos.

(ii) De los empleados de la Sociedad, 3 son hombres y 5 mujeres.

(iii) De los 8 empleados 5 de ellos prestan sus servicios en Madrid, 2 en Zaragoza (1 administrativo y 1 de mantenimiento) y 1 en Alcudia (Mallorca).

Adicionalmente, entre el 23 de mayo de 2012 y el 31 de julio de 2012, la Compañía contó con 2 empleados más en Tenerife para llevar a cabo una reforma puntual en un local propiedad de ENTRECAMPOS.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene 33 accionistas que representan un 99,8262% del capital y un 0,1738% en autocartera, con la siguiente distribución:

Accionista	Nº acciones	% capital
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	13.571.653	24,8251%
Dña. Clara María Segura Rodríguez	13.226.753	24,1943%
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	12.756.753	23,3345%
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	12.976.812	23,7371%
9 accionistas	2.040.000	3,7315%
Resto (20 accionistas)	2.000	0,0037%
Autocartera	95.000	0,1738 %

Los únicos accionistas de ENTRECAMPOS que poseen un porcentaje superior al 5% del capital social son los indicados en la tabla y en el apartado 1.15.3 anterior, con las acciones y porcentajes que allí se detallan (en adelante, los "**Accionistas de Referencia**").

Los Accionistas de Referencia del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa.

Según la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV, se consideran operaciones vinculadas:

> *"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.*
>
> *2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."*

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

Durante los ejercicios 2011 y 2012 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones con los Accionistas de Referencia:

Entidad	**Vinculación**	**Descripción de la operación**	**2012** (Euros)		**2011** (Euros)	
			Ingreso	**Gasto**	**Ingreso**	**Gasto**
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Grupo	Remuneraciones				-3.450,00
		Gerencia		-74.482,80		-73.230,75
		Servicios profesionales		-17.832,00		
		Int. deven. de créditos			2.825,04	
Dña. Clara Mª Segura Rodríguez	Grupo	Int. deven. de préstamos				-2.000,52
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	Grupo	Remuneraciones				-1.150,00
		Gerencia		-103.448,28		-84.615,30
		Servicios profesionales			229,33	
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-68.615,37
		Int. deven. de créditos			297,26	

Es preciso mencionar que durante el ejercicio 2012 se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios de dicho ejercicio que fue abonado mensualmente a los socios. Sin embargo, el 20 de diciembre de 2012, y dado que no estaba previsto que la situación de la Sociedad permitiese la distribución de dividendos conforme a la Ley de

Sociedades de Capital, la Junta General de Socios acordó la devolución del mencionado dividendo por los socios. Así, el importe a devolver por los socios, que asciende a un total de 369.113,76 euros (y desglosado para cada uno de ellos según el cuadro mostrado a continuación), aparece recogido en las cuentas anuales dentro de la cuenta de "Inversiones financieras a corto plazo".

Socios	**Importe a devolver (euros)**
D. Carlos Segura Rodríguez	92.278,44
Dña. Clara Mª Segura Rodríguez	92.278,44
D. J. Ignacio Segura Rodríguez	92.278,44
Dña. Mª Lourdes Segura Rodríguez	92.278,44
TOTAL	**369.113,76**

A fecha de hoy esta cantidad ha sido devuelta íntegramente por los socios a la Sociedad.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.

Las únicas operaciones con la que fue Administradora Única, Dña. Mª Lourdes Segura Rodríguez, y con el resto de los Directivos son las reseñadas en el cuadro del apartado a) superior, ya que todos ellos son accionistas significativos de la Sociedad (ver apartado 1.15.3 de este Documento).

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante los ejercicios 2011 y 2012 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones con personas o sociedades vinculadas al grupo:

Entidad	**Vinculación**	**Descripción de la operación**	**2012** (Euros)		**2011** (Euros)	
			Ingreso	**Gasto**	**Ingreso**	**Gasto**
Entrecampos Uno, S.L.	Partes Vinculadas	Alquileres	4.569,60			
		Int. deven. de préstamos / créditos				-62.072,98
Carcan Inversiones, S.L.U.	Partes Vinculadas	Int. deven. de créditos			4.094,79	
Paula's Properties, S.L.U.	Partes Vinculadas	Int. deven. de créditos			1.562,33	
Carlos Segura Arquitecto, S.L.P.	Partes Vinculadas	Varios				-6.952,76
		Servicios Profesionales		-57.837,70		-10.078,95
		Int. deven. de créditos			1.666,76	

Entrecampos Uno, S.L. es una sociedad patrimonial propiedad de los hermanos D. Carlos Antonio Segura Rodríguez, Dña. Clara Mª Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez y Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, cada uno de ellos con un 25% del capital, que desarrolla una actividad inmobiliaria similar a la de ENTRECAMPOS.

Carcan Inversiones, S.L.U. y Paula's Properties, S.L.U. son dos sociedades patrimoniales de D. Carlos Antonio Segura Rodríguez, y de Dña. Clara Mª Segura Rodríguez, respectivamente; ambos propietarios al 100% de cada una de ellas.

Por su parte, Carlos Segura Arquitecto, S.L.P. era una sociedad profesional de D. Carlos Antonio Segura Rodríguez, a través de la cual desarrollaba su actividad profesional. Esta sociedad se disolvió durante el año 2012 y desde entonces D. Carlos Antonio Segura Rodríguez presta sus servicios profesionales directamente a la Sociedad (es por eso que dichos servicios profesionales aparecen recogidos en el cuadro del apartado a) anterior).

La mayor parte de estas operaciones obedecen a préstamos concedidos en 2011 por la Sociedad a sociedades vinculadas, mediante contrato escrito y con un tipo de interés igual al

interés legal del dinero en cada momento. A partir del año 2012 se cancelaron dichos préstamos, por lo que no existe ninguno vigente en la actualidad. El resto de las operaciones corresponde a los ingresos por alquiler de una oficina a una sociedad vinculada a los Accionistas de Referencia para el desarrollo de su actividad y cuyo precio es el de mercado, según tarifas establecidas por ENTRECAMPOS. En la actualidad, dicha Sociedad es arrendataria de uno de los despachos profesionales situado en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid), al mismo precio por metro cuadrado que el resto de los clientes de dicho Centro de Negocios.

1.18.2 Autocartera

Con fecha 26 de junio de 2013, la Junta General de Accionistas facultó al Consejo para adquirir acciones propias de la Sociedad hasta un límite correspondiente al 50% del capital social. Con fecha 30 de octubre de 2013, la Sociedad adquirió de D. Carlos Antonio Segura Rodríguez un total de 95.000 acciones, es decir, un 0,1738% del capital de ENTRECAMPOS, por un valor de 1,59 euros por acción (lo que supone un importe total de 151.050 euros) con el fin de destinar dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez, en cumplimiento de la normativa del MAB-SOCIMIs. A fecha del presente Documento Informativo, las 95.000 acciones siguen siendo titularidad de la Sociedad.

1.19 Información financiera.

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a los ejercicios completos de los años 2010, 2011 y 2012, así como información relativa a 30 de abril de 2013. Las Cuentas Anuales completas así como los informes de auditoría de los ejercicios 2010, 2011 y 2012 se incorporan como **Anexo VI** del presente Documento. También se incorporan como **Anexo VII**, los estados financieros intermedios relativos a 30 de abril de 2013.

La información financiera de ENTRECAMPOS que aparece en este apartado, así como el resto de información financiera contenida en el presente Documento, está revisada por los actuales auditores de la Compañía, AUREN AUDITORES MAD, S.L. que a tal efecto han emitido una "comfort letter" según el modelo propuesto en el Statement on Auditing Standard (SAS) n° 72, y que se adjunta como **Anexo VIII** del presente Documento.

1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

Las Cuentas Anuales adjuntadas en este apartado han sido obtenidas de las auditorias 2010, 2011 y 2012 de la Compañía, las cuales a su vez 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 de Pequeñas y Medianas Empresas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, 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.

Lo primero que hay que resaltar en las magnitudes financieras de la Compañía es que las variaciones ocurridas entre los años 2010 y 2011 se producen principalmente como consecuencia de la incorporación de los activos asociados a las diferentes sociedades de la familia Segura Rodríguez integradas con la Compañía, según se ha expuesto con anterioridad.

1. Balance de Situación

ACTIVO – cifras en euros	**2010**	**2011**	**2012**	**30 Abril 2013**
ACTIVO NO CORRIENTE	**49.157.728,42**	**94.835.153,41**	**90.374.188,40**	**89.817.214,55**
Inmovilizado intangible	0,00	29.538,91	19.611,84	16.357,06
Inmovilizado material	71.737,14	95.260,52	1.277.764,35	1.378.999,52
Inversiones inmobiliarias	43.754.614,26	93.673.742,57	88.184.212,01	87.538.138,40
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	4.582.200,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	390.450,28	956.085,67	892.600,20	883.719,57
Activos por impuesto diferido	358.726,74	80.525,74	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE	**2.293.971,04**	**2.793.542,54**	**4.396.947,74**	**4.371.414,87**
Existencias	0,00	0,00	0,00	114,83
Anticipo a proveedores	0,00	0,00	0,00	114,80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	473.534,16	852.223,89	1.156.832,38	1.230.532,66
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a l/p	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p	92.697,69	169.843,87	287.527,69	401.413,65
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros deudores	380.836,47	682.380,02	869.304,69	829.119,01
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	198.601,36	0,00	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	499.087,74	220.000,00	1.169.113,76	1.266.313,76
Periodificaciones a corto plazo	1.194,14	-6.767,44	-2.536,55	-2.536,55
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.121.553,64	1.728.086,09	2.073.538,15	1.876.990,17
TOTAL ACTIVO	**51.451.699,46**	**97.628.695,95**	**94.771.136,14**	**94.188.629,42**

PASIVO – cifras en euros	**2010**	**2011**	**2012**	**30 Abril 2013**
PATRIMONIO NETO	**32.951.373,59**	**58.795.077,0**	**55.125.503,32**	**55.570.792,33**
Fondos propios	32.951.373,59	58.795.077,00	55.125.503,32	55.570.792,33
Capital escriturado	33.003.500,00	75.776.591,00	75.776.591,00	54.668.971,00
Prima de emisión	50,00	50,00	50,00	50,00
Reservas	-75.638,95	-17.176.129,22	-16.981.564,00	5.444.195,56
Resultados de ejercicios anteriores	-59.542,51	-115.486,68	0,00	-5.010.414,68
Resultado del ejercicio	83.005,05	640.051,90	-3.669.573,68	467.990,45
(Dividendo a cuenta)	0,00	-330.000,00	0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	**17.079.190,68**	**37.031.563,74**	**37.765.362,11**	**37.157.715,73**
Deudas a largo plazo	12.171.741,70	23.346.820,15	22.181.801,16	21.595.209,28
Deudas con entidades de crédito	3.518.068,58	6.561.208,92	6.058.592,26	5.466.187,05
Acreedores por arrendamiento financiero	8.315.267,74	15.982.932,79	15.311.875,47	15.311.875,47
Otras deudas a largo plazo	338.405,38	802.678,44	811.333,43	817.146,76
Pasivos por impuesto diferido	4.907.448,98	13.684.743,59	15.583.560,95	15.562.506,45
PASIVO CORRIENTE	**1.421.135,19**	**1.802.056,12**	**1.880.270,71**	**1.460.121,36**
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	2.320,00	2.320,00
Deudas a corto plazo	999.890,53	1.129.699,70	1.170.935,39	780.840,57
Deudas con entidades de crédito	138.701,60	469.597,10	496.956,70	327.393,08
Acreedores por arrendamiento financiero	312.483,90	647.602,60	671.057,32	450.018,95
Otras deudas a corto plazo	548.705,03	12.500,00	2.921,37	3.428,54
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	200.000,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	221.244,66	672.356,42	707.015,32	676.960,79
Proveedores a corto plazo	15.044,24	22.639,20	15.563,37	36.090,55
Otros acreedores	206.200,42	649.717,22	691.451,95	640.870,24
TOTAL PASIVO	**51.451.699,46**	**97.628.696,86**	**94.771.136,14**	**94.188.629,42**

En este apartado se describen las principales variaciones habidas en el Balance de Situación de la Compañía que se estima conveniente poner de manifiesto y que no son consecuencia directa del proceso de integración de sociedades vinculadas a la familia Segura Rodríguez:

i. Inmovilizado material

El aumento de esta partida en 2012 se produce principalmente por la reclasificación de la oficina y plazas de garaje de la calle Rosario Pino nº 18 de Madrid desde la cuenta de "inversiones inmobiliarias" a la cuenta de "inmovilizado material", al estar destinadas a uso de la propia ENTRECAMPOS.

Además, en el ejercicio 2012 se han reconocido correcciones valorativas por deterioro por un total de 262.273,17 euros en el edificio mencionado anteriormente.

A 30 de abril de 2013 esta partida se ve incrementada en 101.235,17 euros como consecuencia de inversiones realizadas en instalaciones técnicas de los despachos profesionales situados en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

ii. Inversiones inmobiliarias

La reducción experimentada por esta partida se debe principalmente a que en el ejercicio 2012 se han reconocido correcciones valorativas por deterioro por importe total igual a 2.901.660,04 euros en los siguientes elementos:

Inmueble	Valor Neto Contable a 31-12-2012 (euros)	Valor Tasación (euros)	Deterioro (euros)
Cta. Valdepeñas 15, Ciudad Real	1.632.074,20	1.558.813,22	73.260,98
Alberto Aguilera 31, Madrid	511.852,67	454.604,37	57.248,30
Arturo Soria 187, Madrid	157.095,89	120.627,08	36.468,81
Espíritu Santo 32, Madrid	3.563.706,94	3.019.496,72	544.210,22
Francisco Gervás 12, Madrid	623.596,86	559.569,99	64.026,87
Gandía 6, Madrid	255.493,21	164.330,90	91.162,31
Avda. Mediterráneo 7, Madrid	1.894.344,62	1.437.940,31	456.404,31
Avda. Mediterráneo 9, Madrid	1.108.553,51	854.676,73	253.876,78
Avda. Mediterráneo 12, Madrid	826.074,89	810.090,08	15.984,81
Seco 5, Madrid	228.914,89	136.329,27	92.585,62
Velayos 2, Madrid	194.395,92	100.148,67	94.247,25
Algorta 12, Madrid	387.447,55	285.246,89	102.200,66
Algorta14, Madrid	136.550,17	112.327,35	24.222,82
Baunatal 22, Madrid	177.189,11	134.340,30	42.848,81
Paseo Europa 5, Madrid	1.735.650,41	1.544.258,18	191.392,23
Euskadi 16, Madrid	214.446,60	202.470,89	11.975,71
Marítima 27, Madrid	1.132.980,76	974.633,02	158.347,74
Marítima 29, Tenerife	331.312,57	273.894,55	57.418,02
Buenaventura Bonnet 15, Tenerife	530.526,45	383.069,76	147.456,69
Blas Otero 4, Zaragoza	516.040,86	356.669,67	159.371,19
Nicolás Guillén 2, Zaragoza	4.135.888,11	4.049.649,03	86.239,08
Nicolás Guillén 6, Zaragoza	8.259.784,76	8.234.345,60	25.439,16
María Tubau 24-26, Madrid	3.629.800,00	3.514.528,33	115.271,67
TOTAL	**32.183.720,95**	**29.282.060,91**	**2.901.660,04**

En cumplimiento de la normativa contable, la Sociedad procede al final de cada ejercicio a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la Compañía reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones, comparando la valoración contenida para cada uno de ellos en la tasación efectuada por Valmesa el 12 de junio de 2013 con los valores asignados a cada uno de ellos en las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2012, que se adjunta como **Anexo V** del presente Documento. El método de valoración utilizado es el de comparación de mercado.

Además, esta reducción también contempla la amortización correspondiente a dicho año, y la reclasificación como inmovilizado material de la oficina y plazas de garaje de la calle Rosario Pino nº 18 de Madrid desde la cuenta de "inversiones inmobiliarias", por estar destinadas a uso de la propia Compañía como ya se ha expuesto.

La reducción que muestra esta partida a 30 de abril de 2013 por importe de 646.073,61 euros se explica por las amortizaciones que ha llevado a cabo ENTRECAMPOS en este periodo.

Asimismo, se ha de resaltar que aunque en las magnitudes a 30 de abril de 2013 (ver **Anexo VII**) se han realizado las correcciones valorativas expuestas en párrafos anteriores, la revisión limitada realizada por Auren a 17 de junio de 2013 considera que no se han registrado todas las correcciones que serían precisas, y a estos efectos incluye la siguiente salvedad:

> *"Tal y como se indica en la Nota 11 de las Notas Explicativas adjuntas, el 22 de mayo de 2013 la sociedad de tasación Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA, SOCIEDAD DE TASACIÓN) emitió un informe de valoración del patrimonio social a 30 de abril de 2013. Tomando en consideración dicho informe, la Sociedad debería haber registrado un deterioro adicional del valor de su inmovilizado material por importe de 119 miles de euros y de sus inversiones inmobiliarias por importe de 5.259 miles de euros. Adicionalmente y como consecuencia, debería haberse revertido el impuesto diferido correspondiente a estos elementos de activo por importe 1.526 miles de euros. Por tanto, en los estados financieros intermedios a 30 de abril de 2013 adjuntos, se encuentra sobrevalorado el activo por importe de 5.378 miles de euros, el pasivo por importe de 1.526 miles de euros y el resultado antes de impuestos por importe de 3.852 miles de euros."*

Para un mayor detalle de las inversiones realizadas por la Compañía puede consultarse el apartado 1.10 del presente Documento.

iii. Reservas

El detalle de las reservas para el periodo considerado es el siguiente:

Euros	**31/12/2010**	**31/12/2011**	**31/12/2012**	**30 Abril 2013**
Reservas voluntarias	3.884.740,91	3.708.752,45	-312.658,96	-22.701,44
Reservas integración comb. negocios	-4.453.283,01	-21.386.085,50	-17.234.113,88	
Reservas integración EC1	-3.923.318,62	-4.074.457,42	36.002,54	
Reservas integración EC2	0,00	-3.624.172,93	-3.664.706,19	
Reservas integración EC3	0,00	-3.076.692,66	-3.597.655,05	
Reservas integración EC8	0,00	-9.622.944,00	-9.622.944,00	
Reservas integración CPH3	-550.615,50	-550.615,50	0,00	
Reservas integración Río Hortaleza	-29.533,79	-52.391,81	0,00	
Reservas integración Río Jovero	50.184,90	-384.811,18	-384.811,18	
Total reservas voluntarias	**-568.542,10**	**-17.677.333,05**	**-17.546.772,84**	**-22.701,44**
Reserva legal	**492.903,15**	**501.203,65**	**565.208,84**	**5.466.897,00**

Las reservas voluntarias surgidas por la integración de las sociedades escindidas se producen como consecuencia de los diferentes valores patrimoniales utilizados como base para el cálculo de las ecuaciones de canje y los valores finalmente dados al contabilizar las combinaciones de negocio en la sociedad adquirente. Estas diferencias se producen principalmente por los siguientes motivos:

- El efecto fiscal de las diferencias entre el valor contable y fiscal de los inmuebles adquiridos en las distintas combinaciones de negocios generó reservas negativas en 2011 por importe de 10.886.060,03 euros y que, como indica el cuadro inmediatamente superior, han sido canceladas con la reducción de capital realizada por ENTRECAMPOS en abril de 2013, cuyos pormenores figuran en el apartado 2.1 de este Documento.
- Según lo acordado entre los cuatro socios de la entonces ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., la valoración de los patrimonios aportados por cada uno de ellos se produjo con el objeto de que el porcentaje final resultante de participación en la Sociedad fuera de un 25% para cada uno y así poder acogerse al régimen especial previsto para las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Este concepto originó una reserva negativa en 2011 por importe de 9.622.944,00 euros.
- Los ajustes realizados para recoger adecuadamente las diferencias temporarias procedentes de las sociedades absorbidas así como otras diferencias consecuencia de conceptos no tenidos en cuenta en las ecuaciones de canje fijadas en las escrituras que formalizan las diversas combinaciones de negocios que originan una reserva negativa en 2011 por importe de 877.081,30 euros y que, como refleja el cuadro inmediatamente superior, han sido canceladas con la reducción de capital de abril de 2013 detallada en el apartado 2.1 de este Documento.

En el periodo a 30 de abril de 2013 las reservas de integración por combinación de negocios se compensaron con la reducción de capital acordada por la Junta General de Socios celebrada con fecha 22 de abril de 2013, en la cual se acordó realizar dos reducciones de capital, una por 15.640.723 euros con la finalidad de compensar reservas negativas, y otra por 5.466.897 euros para dotar la reserva legal.

iv. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Como consecuencia del actual entorno de crisis, ENTRECAMPOS ha experimentado en 2012 un incremento en los saldos deudores en un 35,7% (hasta 1.156.832,38 euros); estos saldos deudores incluyen 287.527,69 euros de deudores por alquileres, 523.006,54 euros de la Hacienda Pública deudora, y 346.298,15 euros de otros deudores. Entre diciembre 2012 y el 30 de abril de 2013 el saldo deudor se incrementó un 6,4%, hasta 1.230.532,66 euros. Los saldos deudores por alquileres, según ENTRECAMPOS, recoge fundamentalmente los saldos correspondientes a clientes con establecimientos destinados a restauración, por lo que la Compañía estima recuperar la gran mayoría de estos, dado el alto nivel de inversión realizado por los clientes en dichos establecimientos.

En la siguiente tabla se desglosan las cuentas del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo":

Deudores por alquileres (euros)	**31/12/2012**	**30/04/2013**
C/ Espíritu Santo, 32 - loc. 3 – Madrid	89.739,92	113.221,18
Clientes edificio Erich – Berlín	66.217,86	66.217,86
C/ Orense, 70-loc. 3 – Madrid	39.103,08	93.606,65

C/ Isla graciosa, 3 - loc. Bajo 8- S.S. Reyes – Madrid	28.624,98	41.639,28
Av. Marítima, 27 - loc. 1 candelaria – Tenerife	13.658,63	14.451,80
C/ Isla graciosa, 3 loc. Bajo 7 S. Se Reyes – Madrid	12.077,70	23.342,59
C/ Buenaventura Bonnet, 15- lc. B1-B3 – Tenerife	10.491,86	10.711,86
C/ Nicolás guillén, 2 - loc. 2 – Zaragoza	7.721,32	11.630,44
Pº de talleres, 11 - azotea – Madrid	7.602,98	3.327,50
C/ Espíritu santo, 32 (local 2) – Madrid	6.546,19	0,00
C/ Nicolás Guillén, 6- azotea – Zaragoza	4.587,36	0,00
C/ Isla graciosa, 3 - loc. Bajo 6a-6b S.S. Reyes – Madrid	3.530,78	8.354,27
C/ Nicolás Guillén, 2 - loc. 1 – Zaragoza	733,26	2.683,78
C/ Blas de otero, 2 - loc. 8 – Zaragoza	1.208,86	2.424,98
Pº Europa, 5 - loft. 0-4 S. S. Reyes – Madrid	1.008,93	4.267,95
Otros	-5.326,02	5.533,51
Total	**287.527,69**	**401.413,65**

La cuenta de "otros deudores" recoge principalmente los saldos que mantiene la Compañía con la Hacienda Pública, así como otros deudores que mantienen cuentas pendientes con las Sociedad. Ambos saldos se detallan en las siguientes tablas:

Deudores Diversos (euros)	**31/12/2012**	**30/04/2013**
Deudores Blücherstr – Berlín	168.553,52	168.553,52
Deudores edificio Erich – Berlín	97.365,02	82.042,24
Comunidad N. Guillen, 4 – Zaragoza	1.178,17	0,00
Álvarez de León	0,00	1.192,62
Locales Av. Mediterráneo 9 – Madrid	-333,52	0,00
Total	**266.763,19**	**251.788,38**

Otros Deudores	**31/12/2012**	**30/04/2013**
Anticipos a Acreedores	25.760,46	25.670,46
Cuentas clientes fusión y escisiones	21.494,64	8.778,92
Cuentas clientes con Comunidades de bienes	32.279,86	26.384,19
Total	**79.534,96**	**60.923,57**

Hacienda Pública Deudora (euros)	**31/12/2012**	**30/04/2013**
Hacienda retención y pagos a cuenta	0,00	71.254,99
Hacienda IVA soportado	0,00	29.482,41
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2011)	165.050,85	165.050,85
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2010, Entrecampos Dos)	49.014,33	0
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2010, Entrecampos Uno)	39.281,73	0
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2010)	21.514,79	21.514,79
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2008)	14.239,58	0
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2009)	11.994,66	11.994,66
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2011) cph-3	10.935,48	10.935,48
Hacienda deudora cph-3	9.079,32	9.079,32
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2009) rio tejitas.	7.238,35	7.238,35
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2010) rio hortaleza	4.432,96	0
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2010) rio jovero	4.190,37	4.190,37
Hacienda deudora por impuesto de sociedades (ejercicio 2012)	183.446,37	183.446,37
Otros	2.587,75	2.219,47
Total	**523.006,54**	**516.407,06**

Las referencias “Entrecampos Dos, Entrecampos Uno, cph3, rio tejitas, rio hortaleza y rio jovero” en la tabla anterior corresponden a los nombres de las sociedades absorbidas por Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A., por lo que los saldos a su favor se han traspasado a la absorbente.

Las devoluciones pendientes del impuesto de sociedades de 2008, 2009, 2010 y 2011 de Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A. son consecuencia del contencioso con Hacienda, recogido en el apartado 1.6.3 punto 2º del presente Documento Informativo. La Sociedad liquidó sus impuestos reclamando la devolución de la cuota según sus cálculos, pero la Administración no estaba conforme y procedió a realizar liquidaciones paralelas. Si bien fueron debidamente satisfechas por ENTRECAMPOS, la Sociedad ha recurrido estas liquidaciones, que se consideran saldos deudores a cargo de la Hacienda Pública hasta que no haya una sentencia firme.

En el cuadro incluido a continuación se detallan los inmuebles en situación de morosidad, distinguiendo los que están incursos en reclamaciones judiciales de los que están en situación de reclamación amistosa:

Inmueble alquilado	**Pendiente a 31-12-12** Cifras en euros	**Pendiente a 30-04-13** Cifras en euros	**Observaciones**
A) En litigio judicial			
Avda. Marítima 17, local 1 Candelaria, Santa Cruz de Tenerife	13.658,63	14.451,80	Pendiente desahucio y reclamación de cantidad
C/ Orense 70, local "Restaurante” Madrid	39.103,08	93.606,65	Expediente remitido a los abogados
C/ Isla Graciosa 3, bajo 7 "Restaurante" San Sebastián de los Reyes, Madrid	12.077,70	23.342,59	Pendiente juicio y desahucio
C/ Blas de Otero 2, 1º C Zaragoza	4.061,09	4.061,09	Sentencia y moroso está haciendo pagos a cuenta de la deuda
Total apartado A	**68.900,50**	**135.462,13**	
B) Reclamación amistosa			
C/ Espíritu Santo 32, local 3 y bajo 1 “Hostelería” Madrid	89.739,92	113.221,18	Pendiente traspaso para saldar deuda
C/ Isla Graciosa 3, bajo 8 "Restaurante" San Sebastián de los Reyes, Madrid	28.624,98	41.639,28	Pendiente llevar expediente al abogado
C/ Isla Graciosa 3, bajo 6A-6B "Restaurante" San Sebastián de los Reyes, Madrid	3.530,78	8.354,27	Va haciendo pagos a cuenta de la deuda
C/ Buenaventura Bonnet 15, local B1-B3 "Bar" Santa Cruz de Tenerife	10.491,86	10.711,86	Va haciendo pagos a cuenta de la deuda
C/ Blas de Otero 2, local 8 “Frutería” Zaragoza	1.208,86	2.424,98	Posiblemente deje el local y compense deuda con fianza y garantía adicional
C/ Nicolás Guillén 2, local 1 Zaragoza	733,26	2.683,78	Va a dejar el local y firmará un reconocimiento de deuda con pagos periódicos
C/ Nicolás Guillén 2, local 2 Zaragoza	7.721,32	11.630,44	Va haciendo pagos a cuenta de la deuda
Total apartado B	**142.050,98**	**190.665,79**	
Total Pendiente (A+B)	**210.951,48**	**326.127,92**	

En el cuadro siguiente se detallan las cantidades pendientes de pago al 30 de abril de 2013 en España facturadas durante el año 2012 y hasta 30 de abril de 2013 sin incluir las cantidades de años anteriores, que sí están incluidas en el cuadro superior.

Año	**Total facturas emitidas** (IVA Incl.) euros	**Pendientes de pago** (IVA Incl.) euros	**% sobre total**	**De ellas en reclamación judicial** Cifras en euros	**% sobre total reclamado**
2012	6.287.417,31	133.431,76	2,12%	23.067,04	17,29%
30 Abril 13	2.059.917,20	135.449,10	6,58%	70.291,78	51,90%

v. Dividendo a cuenta

Durante el ejercicio 2011 se repartió un dividendo a cuenta de beneficios por un total de 330.000,00 euros, abonados a los socios en once meses, de febrero a diciembre, a razón de 30.000,00 euros mensuales.

vi. Reducción de capital

Antes de la integración de los años 2010 y 2011 la estructura societaria estaba compuesta de cuatro sociedades que se integraron en una sola para constituir una SOCIMI. Dicha integración supuso la valoración a precios de mercado de los inmuebles que se traspasaron a la actual sociedad y que provenían de las anteriores sociedades, en las cuales su valor en libros era inferior al estar contabilizado a valor histórico. Tras la nueva valoración contable, se determinó unas reservas negativas correspondientes al teórico impuesto de la diferencia de valor. Posteriormente se ha optado, de acuerdo con la sociedad auditora, por reducir el capital para eliminar dichas reservas negativas que podían impedir el reparto de dividendos en el futuro.

En abril de 2013 la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital, (i) una mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con la finalidad de compensar las reservas negativas dotadas en el último proceso de integración societaria y que reflejaban el impuesto teórico entre los valores históricos y los nuevos de mercado; y (ii) otra mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de dotar la reserva legal. Ello ha sido explicado con más detalle en el apartado 1.4.2

vii. Pasivos por impuesto diferido

El importe reflejado en las cuentas anuales en este epígrafe corresponde a los siguientes conceptos:

Concepto - euros		**Saldo a 31/12/2010**	**Saldo a 31/12/2011**	**Saldo a 31/12/2012**	**Saldo a 30 de abril de 2013**
Leasing	Base	259.590,72	456.317,67	372.837,95	333.154,39
	Cuota	71.900,20	114.079,43	111.851,39	101.930,50
Integración de rentas Art. 21 LIS	Base	6.719,76	-4.388.545,32	-4.244.600,12	-4.196.618,39
	Cuota	1.679,94	-1.097.136,30	-1.273.380,04	-1.261.384,61
Amortización acelerada	Base	-957.065,37	-2.166.788,08	-2.280.875,58	-2.366.990,02
	Cuota	-271.329,91	-541.697,08	-684.262,67	-705.791,28
Diferencia de valoración inmuebles procedentes de combinac. de negocio	Base	-18.838.796,83	-48.639.958,51	-48.445.584,93	-48.283.550,67
	Cuota	-4.709.699,21	-12.159.989,64	-14.533.675,48	-14.493.166,91
Ajuste por Deterioro	Base	0,00	0,00	2.653.019,51	2.653.019,51
	Cuota	0,00	0,00	795.905,85	795.905,85
Total Pasivo por impuesto diferido		**-4.907.448,98**	**-13.684.743,59**	**-15.853.560,95**	**-15.562.506,45**

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen como consecuencia de las diferencias entre el valor contable y el valor fiscal de los activos y pasivos. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados 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.

La cifra recogida en el ajuste por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y el valor de tasación. El ajuste por deterioro se aplica sobre los inmuebles cuyo valor neto histórico sea superior al valor de tasación. En el caso de Alberto Aguilera, 31 y Pº de Europa, 5 estos valores son superiores, por lo tanto no procede aplicar el ajuste por deterioro de

57.248,30 euros y 191.392,23 euros respectivamente. El total de 248.640,53 euros corresponde a la diferencia entre los 2.653.019,51 euros y los 2.901.660,04 euros.

viii. Otros aspectos a tener en cuenta

Es importante resaltar que la deuda financiera neta de la Compañía a 30 de abril 2013 se situó en 18.412.170,62 euros, lo que supone un 18,9% del Total de Activo y un 30,3% del Patrimonio Neto de la Sociedad.

Deuda Financiera Neta – cifras en euros	**2010**	**2011**	**2012**	**30 Abril 2013**
Deudas con entidades de crédito c/p	138.701,60	469.597,10	496.956,70	327.393,08
Acreedores por arrendamiento financiero c/p	312.483,90	647.602,60	671.057,32	450.018,95
Deudas con entidades de crédito l/p	3.518.068,58	6.561.208,92	6.058.592,26	5.466.187,05
Acreedores por arrendamiento financiero l/p	8.315.267,74	15.982.932,79	15.311.875,47	15.311.875,47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-1.121.553,64	-1.728.086,09	-2.073.538,15	-1.876.990,17
Inversiones financieras a corto plazo	-499.087,74	-220.000,00	-1.169.113,76	-1.266.313,76
Total Deuda Financiera Neta	**10.663.880,44**	**21.713.255,32**	**19.295.829,84**	**18.412.170,62**

Se ha de notar que, junto con las amortizaciones definidas por calendario, con fecha 22 de abril de 2013 se han amortizado anticipadamente los préstamos concedidos en su día por Caja Castilla-La Mancha, cancelándose el principal pendiente por importe de 618.036,84 euros.

A continuación se ofrece un cuadro a fecha 30 de abril de 2013 que desarrolla las características de toda la deuda financiera de la Compañía. Todas las cantidades corresponden a préstamos hipotecarios, salvo el préstamo de La Caixa, que se trata de un Leasing inmobiliario.

Prestamista	**Inmueble**	**Fecha**	**Años**	**Préstamo** cifras en euros	**Pendiente de Amortización** cifras en euros	**TIPO Interés**
BBVA	Of. 1z-Dc-Orense 70, Madrid	30/06/2005	20	1.400.000,00	949.784,08	Euribor trimestral + 0,50%
Caja Madrid	Of. 3° C- R. Pino 18, Madrid	07/11/2006	15	1.133.000,00	710.609,06	Euribor semestral + 0,45%
BBVA	Ed./Of. Asura 56, Madrid	30/06/1999	18	2.063.851,41	951.898,56	Euribor 1 año + 0,25%
Deutsche Bank	Erich Weinert 6, Berlín	24/09/2007	24,5	950.000,00	829.406,02	5,00%
Deutsche Bank	Blucher 37ª, Berlín	15/03/2008	25,2	2.650.000,00	2.351.882,42	5,00%
Entidad leasing	**Inmueble**	**Fecha**	**Años**	**Leasing** cifras en euros	**Pendiente de Amortización** cifras en euros	**TIPO Interés**
La Caixa	Ed. Isla Graciosa 3, Madrid	3/01/2006	**20**	**19.500.000,00**	**15.761.894,42**	Euribor anual + 0,65%
Total deuda financiera				**27.696.851,41**	**21.555.474,56**	

Teniendo en cuenta la generación de caja anual de la Compañía, sus gestores consideran que no deberían de tener problemas para hacer frente a los vencimientos previstos a futuro.

Año 2012 – cifras en euros	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Años Posteriores**
Vencimiento con entidades de crédito	1.168.014,02	1.194.684,47	1.226.876,95	1.260.115,66	1.177.133,55	16.511.657,10

2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Cifras en euros	**2010**	**2011**	**2012**
Importe neto de la cifra de negocios	1.424.066,34	5.541.288,16	5.972.353,06
Otros ingresos de explotación	190.376,56	79.874,12	41.773,27
Gastos de personal	-48.301,51	-443.889,83	-499.511,61
Otros gastos de explotación	-707.711,78	-1.882.095,85	-1.824.537,41
Amortización del inmovilizado	-652.092,74	-1.877.474,25	-2.021.350,69
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmov.	0,00	52.908,47	-3.163.933,21
Otros resultados	29.331,37	160.456,54	351.331,65
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**235.668,24**	**1.631.067,36**	**-1.143.874,94**
Ingresos financieros	77.393,24	122.477,89	230.981,69
Gastos financieros	-217.896,43	-947.343,48	-642.999,57
Deterioro y rtdo. por enaj. de instrumentos financieros	0,00	68.007,00	-31.993,35
RESULTADOS FINANCIERO	**-140.503,19**	**-756.858,59**	**-444.011,23**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**95.165,05**	**874.208,77**	**-1.587.886,17**
Impuestos sobre beneficios	-12.160,00	-234.156,87	-2.081.687,51
RESULTADO DEL EJERCICIO	**83.005,05**	**640.051,90**	**-3.669.573,68**

Cifras en euros	**30 Abril 2012**	**30 Abril 2013**
Importe neto de la cifra de negocios	2.054.045,82	1.955.947,40
Otros ingresos de explotación	12.242,17	13.666,18
Gastos de personal	-151.188,57	-167.546,21
Otros gastos de explotación	-515.229,05	-580.202,24
Amortización del inmovilizado	-717.403,06	-671.620,72
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmov.	0,00	0,00
Otros resultados	258.855,90	2.695,93
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**941.323,21**	**552.940,34**
Ingresos financieros	162.003,07	48.090,53
Gastos financieros	-191.214,31	-154.094,92
Deterioro y rtdo. por enaj. de instrumentos financieros	0,00	0,00
RESULTADOS FINANCIERO	**-29.211,24**	**-106.004,39**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**912.111,97**	**446.935,95**
Impuestos sobre beneficios	0,00	21.054,50
RESULTADO DEL EJERCICIO	**912.111,97**	**467.990,45**

Con respecto a la cuenta de pérdidas y ganancias y al igual que se ha realizado para el balance de la Compañía, a continuación se describen las principales variaciones habidas desde el año 2010 que no son resultado directo de la integración de activos y sociedades de otras compañías de la familia Segura Rodríguez.

i. Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad, que se refiere únicamente al arrendamiento de inmuebles.

Durante el año 2011, y como ya se ha comentado anteriormente, la Compañía realizó diversas combinaciones de negocios, incorporando al activo de la Sociedad inmuebles en arrendamiento pertenecientes a otras sociedades de la familia Segura Rodríguez. Por lo tanto, en el ejercicio 2011 las rentas percibidas por dichos inmuebles corresponden al periodo proporcional desde la entrada en vigor de cada combinación de negocio. En consecuencia, en el ejercicio 2012 se mantienen los mismos inmuebles, generando rentas durante todo el ejercicio. De ahí el incremento de los ingresos en 2011 y 2012, pese a la disminución de las rentas.

El cuadro expuesto a continuación refleja la evolución de los ingresos por origen:

Mercado geográfico – cifras en euros	**Arrendamiento bienes inmuebles**		
	2010	**2011**	**2012**
Madrid	826.643,46	3.945.642,17	4.290.691,33
Guipúzcoa	26.745,04	28.328,55	28.467,03
Huesca	2.500	0	0
Zaragoza	141.152,09	651.792,70	686.915,33
Ciudad Real	16.934,91	124.807,32	136.153,44
Alcudia	0	60.806,27	94.195,39
Tenerife	0	121.708,49	108.969,01
Berlín	410.090,84	608.202,66	626.961,53
Total Cifra Negocio	**1.424.066,34**	**5.541.288,16**	**5.972.353,06**

Mercado geográfico – cifras en euros	**Arrendamiento bienes inmuebles**	
	30 Abril 2012	**30 Abril 2013**
Madrid	1.490.683,06	1.399.523,89
Guipúzcoa	9.981,80	9.336,65
Zaragoza	235.095,31	214.032,26
Ciudad Real	45.384,48	45.384,48
Alcudia	22.994,65	24.496,65
Tenerife	37.400,89	35.492,71
Berlín	212.505,63	227.680,76
Total Cifra Negocio	**2.054.045,82**	**1.955.947,40**

La reducción del 4,8% (98.098,42 euros) que refleja la cifra de negocio a 30 de abril de 2013 respecto a 30 de abril de 2012 se debe principalmente a la bajada de las rentas como consecuencia del ajuste que se ha realizado en el mercado del alquiler de viviendas, así como por el aumento del porcentaje de viviendas desocupadas.

ii. Gastos de personal

El incremento en este epígrafe durante el año 2012 se debe a lo siguiente:

- El incremento de la retribución de los tres directivos (Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez y D. Carlos Antonio Segura Rodríguez) por valor de 25.621,70 euros;

- Las nóminas de los empleados incorporados durante el año 2011 como consecuencia de la integración de sociedades (no estuvieron un año completo en 2011 como empleados de ENTRECAMPOS, pero sí lo estuvieron en 2012), por valor de 17.103,64 euros; y
- Un importe excepcional de 12.896,44 euros relativos a pagos a dos trabajadores que estuvieron dados de alta entre el 23 de mayo de 2012 y el 31 de julio de 2012.

Durante el periodo a 30 de abril de 2013 se puede ver un incremento de 16.357,64 euros respecto al periodo a 30 de abril de 2012 debido a que (i) en abril 2012 no estaba provisionada la paga extra de los empleados de oficina, que supone un importe total de 10.257,15 euros, (ii) que se contrató un trabajador temporal en Tenerife en marzo de 2013 que supuso un incremento de 3.107,92 euros y (iii) la diferencia pendiente de 2.992,57 euros corresponde a gratificaciones entregadas a empleados.

iii. Otros gastos de explotación

La reducción habida entre 2011 y 2012 (-57.558,44 euros) es consecuencia de la política seguida por la Compañía en los últimos años de máxima contención de gastos con el objeto de no perjudicar sus márgenes en un entorno económico como el actual.

La partida de otros gastos de explotación incluye los siguientes apartados:

Euros	**2010**	**2011**	**2012**
Servicios Exteriores	634.291,32	1.582.340,33	1.517.812,51
Arrendamientos y cánones	6.414,72	4.276,48	0,00
Reparaciones y conservación	63.972,17	427.573,78	397.738,57
Servicios de profesionales independientes	164.058,36	217.550,15	154.889,02
Primas de seguros	3.606,88	13.759,02	21.933,92
Servicios bancarios y similares	321,01	1.526,55	2.365,53
Publicidad y propaganda	146,64	4.490,00	5.919,08
Suministros	4.924,41	158.948,99	185.564,61
Otros servicios	390.847,13	754.215,38	749.401,78
Tributos	73.420,46	301.357,22	309.306,93
Pérdidas y deterioros	0	-1.601,70	-2.582,03
TOTAL	**707.711,78**	**1.882.095,85**	**1.824.537,41**

Euros	**30 Abril 2012**	**30 Abril 2013**
Servicios Exteriores	475.839,95	472.350,85
Reparaciones y conservación	139.735,45	112.121,87
Servicios de profesionales independientes	60.452,20	36.432,16
Primas de seguros	11.772,17	11.900,96
Servicios bancarios y similares	1.335,72	6.413,51
Gastos de publicidad y propaganda	2.173,00	2.364,67
Suministros	56.381,42	55.046,25
Otros Servicios	203.989,99	248.071,43
Tributos	39.389,10	107.851,39
TOTAL	**515.229,05**	**580.202,24**

iv. Otros resultados

A 31 de diciembre del 2010, a 31 de diciembre de 2011 y a 31 de diciembre de 2012 este epígrafe incluye ente otros conceptos los importes recibidos (29.331,37 euros, 131.982,52 euros y 256.848,40 euros respectivamente) por la liquidación de un procedimiento judicial resultante de una expropiación forzosa producida el 17 de febrero de 1999 de un terreno que pertenecía a Camporredondo-Puerta del Hierro, S.L.. Esta sociedad ya se había escindido, por lo que el importe resultante se repartió entre las sociedades beneficiarias de su escisión en la proporción correspondiente.

v. Ingresos financieros

Los ingresos financieros a 30 abril 2013 muestran un descenso de -113.912,54 euros respecto de la cifra de 30 de abril de 2012 como consecuencia de los menores ingresos financieros percibidos por intereses de demora tras la liquidación del procedimiento de expropiación forzosa descrito en el apartado anterior.

vi. Gastos financieros

La reducción de los gastos financieros durante el ejercicio 2012 con respecto al ejercicio 2011 se producen como consecuencia de una bajada de los tipos de interés que pagaba la Compañía originada principalmente porque la Sociedad tenía contratados dos productos financieros derivados (*swaps*) asociados a los dos préstamos que la Sociedad mantiene con BBVA. Estos *swaps* fueron contratados cuando se constituyeron dichos préstamos como condición para conseguir un menor tipo de interés. No obstante, dado que estos *swaps* resultaban muy gravosos para ENTRECAMPOS al haber sido constituidos bajo un escenario de tipos de interés diferente al actual (básicamente de subida de tipos), se decidió terminarlos en 2011. Como consecuencia de dicha terminación, se contabilizaron en la Compañía como gastos financieros durante el 2011, además del sobrecoste ocasionado por estos productos, 214.700,00 euros como gastos de cancelación.

vii. Impuestos sobre beneficios

El gasto o 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.

A continuación se detalla el gasto por impuesto sobre beneficios que ha tenido ENTRECAMPOS según sus cuentas auditadas:

Euros	**31/12/2010**	**31/12/2011**	**31/12/2012**	**30/04/2013**
Impuesto corriente	0,00	297.952,32	166.463,93	0,00
Impuesto diferido	12.160,00	-26.164,93	-35.187,89	-21.054,50
Ajustes en la imposición sobre beneficios	0,00	-37.630,52	1.950.411,47	0,00
Impuesto sobre beneficios	**12.160,00**	**234.156,87**	**2.081.687,51**	**-21.054,50**

Los ajustes en la imposición sobre beneficios de 2012 por 1.950.411,47 euros son debidos fundamentalmente al ajuste de tipo impositivo del 25% al 30% de los impuestos diferidos (2.597.260,13 euros) y a la reducción del impuesto diferido por el deterioro contable de los activos (663.254,88 euros).

Con fecha 1 de enero de 2013 la Compañía está acogida al régimen fiscal de SOCIMIs (como ya se ha comentado con anterioridad en este Documento), por lo que cuenta con una tributación del 0,00% para el impuesto corriente. No obstante, a 30 de abril de 2013 el impuesto diferido por importe de 21.054,50 euros que aparece en la tabla anterior es resultado de diferencias temporarias.

Por otra parte el cálculo del impuesto sobre sociedades de 2012 en ENTRECAMPOS de acuerdo con sus cuentas auditadas es el siguiente:

Euros	**31/12/2012**
Resultados contables	-3.669.573,68
Base Imponible del ejercicio	1.509.377,95
Cuota líquida	102.343,41
Pagos a cuenta	-285.789,78
Cuotas a devolver	-183.446,37

La base imponible del impuesto de sociedades del ejercicio se calcula ajustando el resultado contable de la sociedad por las diferencias permanentes, temporarias y bases imponibles negativas de ejercicios anteriores. A dicha base se aplica el tipo de gravamen de la Compañía para determinar la cuota líquida del impuesto, descontando previamente las deducciones a que tiene derecho la sociedad. En 2012 los pagos a cuenta del impuesto que realizó la Compañía fueron mayores que la cuota líquida del ejercicio por lo que se originó a favor de la sociedad una cuota a devolver por la Hacienda Pública por importe de 183.446,37 euros.

viii. Otros aspectos a tener en cuenta

ENTRECAMPOS incrementó su EBITDA (calculado como el resultado de explotación más las dotaciones para amortizaciones de inmovilizado menos el deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado) en 2012 respecto a 2011 en un 17,0% y en un 289,3% en 2011 con respecto a 2010. Por lo tanto, en el período 20010-2012 multiplicó su EBITDA consolidado por 4,55 veces.

Cifras en euros	**2010**	**2011**	**2012**
Ingresos	1.424.066,34	5.541.288,16	5.972.353,06
% Crecimiento	-1,0%	289,1%	7,8%
EBITDA	887.760,98	3.455.633,14	4.041.408,96
% Crecimiento	20,1%	289,3%	17,0%
Margen EBITDA	62,3%	62,4%	67,7%

Cifras en euros	**30 Abril 2012**	**30 Abril 2013**
Ingresos	2.054.045,82	1.955.947,40
% Crecimiento	n.a	-4,8%
EBITDA	1.658.726,27	1.224.561,06
% Crecimiento	n.a	-26,2%
Margen EBITDA	80,8%	62,6%

Se ha de mencionar que durante el ejercicio 2012 la Compañía ha repartido un dividendo a cuenta de beneficios del ejercicio por un total de 369.113,76 euros, abonados a los socios mensualmente entre enero y diciembre, ambos incluidos (es decir, a razón de 30.759,48 euros al mes). El 20 de diciembre de 2012 se acordó por la Junta General de Socios la devolución de este dividendo a cuenta, por entender que la situación de la Sociedad a dicha fecha no permitiría la distribución de dividendos conforme a la Ley de Sociedades de Capital. Esta devolución se ha registrado en el balance como una cuenta a cobrar con los socios.

Finalmente, como ya se ha adelantado en este Documento, con el objeto de subsanar la improcedencia de posibles distribuciones futuras de dividendos, con fecha 22 de abril de 2013 se celebró una Junta General de Socios en la que se acuerda una reducción de capital social. Se

acuerda reducir, al amparo del Artículo 317 de la Ley de Sociedades de Capital, el capital social de la Compañía en la cantidad de 15.640.723 euros, mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con la finalidad de compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, se acuerda la reducción del capital social de la compañía en la cantidad de 5.466.897 euros mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con la finalidad de dotar reserva legal.

3. Cambios en el neto patrimonial

Euros	2010	2011	2012	30 Abril 2013
Saldo a final del ejercicio anterior	14.123.401,55	32.951.373,59	58.795.077,00	55.125.503,32
Resultado de la cuenta de PyG	83.005,05	640.051,90	-3.669.573,68	467.990,45
Operaciones con socios o propietarios	23.198.250,00	42.773.091,00	0	0,00
Otras variaciones de patrimonio neto	-4.453.283,01	-17.569.439,49	0	-22.701,44
Saldo final del ejercicio	**32.951.373,59**	**58.795.077,00**	**55.125.503,32**	**55.570.792,33**

Los importes recogidos en el epígrafe "otras variaciones en el patrimonio neto" corresponden a los movimientos reflejados en las cuentas de reservas. En el ejercicio 2011 se genera una reserva negativa por diferencia de valoración contable e histórica de los inmuebles aportados en las distintas combinaciones de negocio. En el ejercicio 2013, se efectúa una reducción de capital para eliminar esta reserva negativa, tal y como se ha comentado en el apartado 2.1 de este Documento.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta ni con opiniones adversas, ni con negaciones de opinión por parte de sus auditores para los años 2010, 2011 y 2012.

No obstante ENTRECAMPOS sí cuenta con la siguiente salvedad en su auditoría de 2012 (también recogida en la auditoría 2011 y en la revisión limitada a 30 de abril de 2013):

> *"La Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L.. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran validos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamaci6n económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total*

reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L.. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevo a publico la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

En el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2012 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. Esta misma situación se produjo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y, como consecuencia de ello, nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas a dicho ejercicio incluyó una salvedad por esta cuestión."

ENTRECAMPOS ha recurrido el acuerdo de liquidación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid ("TEAR").

En caso de resolución adversa por el TEAR, ENTRECAMPOS recurrirá la resolución ante la jurisdicción contencioso-administrativa, ya que considera que la cuestión de fondo, es decir, los motivos económicos válidos de las operaciones cuestionadas por la Administración Tributaria están suficientemente justificados. La defensa legal está encomendada a dos despachos de abogados especializados en temas fiscales.

Esta salvedad será subsanada en el momento en que se resuelva el litigio con la Administración Tributaria. ENTRECAMPOS no puede prever plazo para la subsanación de la salvedad porque a la fecha de este documento el TEAR aún no se ha pronunciado y porque habrá que esperar, en su caso, a lo que disponga la Audiencia Nacional y el Tribunal Supremo, ya que es intención de ENTRECAMPOS recurrir hasta la última instancia posible.

Adicionalmente, en la revisión limitada a 30 de abril de 2013 Auren pone de manifiesto la siguiente salvedad:

"Tal y como se indica en la Nota 11 de las Notas Explicativas adjuntas, el 22 de mayo de 2013 la sociedad de tasación Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA, SOCIEDAD DE TASACIÓN) emitió un informe de valoración del patrimonio social a 30 de abril de 2013. Tomando en consideración dicho informe, la Sociedad debería haber registrado un deterioro adicional del valor de su inmovilizado material por importe de 119 miles de euros y de sus inversiones inmobiliarias por importe de 5.259 miles de euros. Adicionalmente y como consecuencia, debería haberse revertido el impuesto diferido correspondiente a estos elementos de activo por importe 1.526 miles de euros. Por tanto, en los estados financieros intermedios a 30 de abril de 2013 adjuntos, se encuentra sobrevalorado el activo por importe de 5.378 miles de euros, el pasivo por importe de 1.526 miles de euros y el resultado antes de impuestos por importe de 3.852 miles de euros."

En el supuesto de que esas diferencias negativas existiesen a final de año, para reflejar la imagen fiel de la situación financiera de la sociedad, los estados financieros de cierre del año reflejarían los deterioros acumulados durante el ejercicio 2.013. Esta circunstancia tendría un impacto negativo en los resultados de la Compañía y consecuentemente, como se explica en el "Riesgo de que la sociedad no reparta dividendos a sus accionistas" descrito en el

apartado 1.20.5 siguiente, en la capacidad de la sociedad de repartir dividendos a sus accionistas.

1.19.3 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

La Compañía no es parte en litigios o arbitrajes entablados contra ella, con la excepción de lo que se expone a continuación.

Con fecha 1 de febrero de 2011, la Administración Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.944.582,04 euros y 13.902.397,89 euros de intereses de demora contra las sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L., incluyendo ENTRECAMPOS, como consecuencia de la inspección de las operaciones de integración de varias sociedades realizadas por esa compañía en 2004 y 2005, la primera, de creación de nueve sociedades (una de ellas, la Sociedad) mediante aportación no dineraria de bienes y la segunda, de escisión total de la compañía matriz Camporredondo-Puerta Hierro, S.L., con C.I.F. B-28629129. La Administración Tributaria 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 TRLIS. Como sucesora de Camporredondo-Puerta de Hierro S.L., la Sociedad responde solidariamente del importe total de la deuda tributaria.

La liquidación fue impugnada ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid con fecha 4 de marzo de 2011 por las sociedades afectadas. A la fecha de este Documento está pendiente de resolución.

La ejecución de la liquidación se encuentra suspendida y ha sido garantizada mediante una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado, más un 25% de dicho importe, hasta la cifra de 73,6 millones de euros y aportada entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, la Sociedad ha constituido una hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834.000 euros a favor de la Administración Tributaria sobre los edificios de su propiedad, localizados en la calle Nicolás Guillén nº 2 y Nicolás Guillén nº 6 de Zaragoza, así como sobre el 50% del terreno localizado en la calle María Tubau de Madrid.

La Sociedad no ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo por cuanto considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

Si bien la reclamación de Hacienda es de €58,8 millones frente a diferentes sociedades (una de ellas ENTRECAMPOS) que responden solidariamente, dicha reclamación está suficientemente cubierta con las hipotecas a favor del Estado otorgadas por las diferentes sociedades reclamadas.

El valor de tasación a marzo de 2011 de los activos en garantía cubre un importe hipotecario de hasta €73,6 millones, un 125% el importe reclamado por la Administración Tributaria. De esos €73,6 millones hipotecados, ENTRECAMPOS sólo tiene aportados activos en garantía por € 17,8 millones (24% del total).

En el supuesto de que se perdiese el recurso en última instancia, si los activos en garantía hipotecaria se vendieran al menos por el valor de tasación en 2011, el impacto patrimonial para ENTRECAMPOS sería de €14,1 millones (24% de €58,8 millones), no de €17,8 millones, más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la última resolución.

Si el recurso fuese favorable a la Compañía no habría ningún impacto para Entrecampos Cuatro.

Por otra parte, dada la actividad de arrendamiento de ENTRECAMPOS, se reclaman las deudas procedentes de impagos de algunos arrendatarios, procurando llegar a un acuerdo amistoso y

recuperar la posesión del inmueble alquilado. Si ese acuerdo no pudiera conseguirse, se entablan, a través de los tribunales, los correspondientes litigios para desahuciar al inquilino y cobrar la deuda.

En la actualidad la Compañía tiene litigios por importe de 136.992,27 euros y además está tratando de llegar a acuerdos amistosos con arrendatarios por rentas impagadas por importe de 71.916,12 euros.

1.19.4 Descripción de la política de dividendos

Cumpliendo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre y Ley 16/2012 de 27 de diciembre de SOCIMIs, la Compañía se compromete al reparto de dividendos iguales al menos a lo exigido por ley.

La Compañía tiene previsto realizar el pago de dicho dividendos de acuerdo a la normativa vigente.

Es preciso tener en cuenta que, como se explica en el apartado 1.20.5 bajo el apartado "*Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas*", es posible que, con motivo de una reducción del valor de algunos de los inmuebles de su cartera, la Sociedad se vea obligada a registrar provisiones por determinados deterioros contables de dichos valores que podrían suponer una disminución considerable de sus resultados. De ser así, y si la Sociedad no optara por hacer una reducción de capital que remediara la situación, es posible que la Compañía no contara con resultados positivos que permitan la distribución de dividendos a sus accionistas durante uno o más ejercicios.

1.20 Factores de riesgo.

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ENTRECAMPOS, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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

1.20.1 Riesgos fiscales

Debido a las operaciones de integración de sociedades de la familia Segura Rodríguez realizadas en los ejercicios 2010 y 2011, todas ellas acogidas al régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, y de las que resulta la estructura actual de la Sociedad, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de que la Administración Tributaria siga un criterio distinto al mantenido por la Compañía.

Adicionalmente, el litigio que mantiene la Sociedad con la Administración Tributaria mencionado en al apartado 1.19.3 de este Documento podría resolverse con resultado adverso para la Compañía, lo que tendría un impacto económico significativo. En concreto, tal como se describe con más detalle en el citado apartado, en el supuesto de que Entrecampos perdiese el recurso en última instancia ante la Administración Tributaria, si los activos otorgados en garantía por la sociedad a la Administración Tributaria se vendiesen al menos por el valor de tasación de dichos activos en 2011, la pérdida patrimonial para Entrecampos sería de 14,1 millones más los intereses de demora

devengados hasta la fecha de la última resolución. Si se vendiesen por debajo del valor de tasación la pérdida sería mayor.

1.20.2 Exposición al riesgo de tipo de interés

A 30 de abril de 2013, el montante de deuda con entidades de crédito asciende a 21.555.474,55 euros, de los cuales 18.374.186,11 euros están a tipo variable y 3.181.288,44 euros a tipo fijo, esta última cantidad, exclusivamente en Alemania.

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

1.20.3 Riesgos operativos

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

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

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

  En particular, las valoraciones llevadas a cabo por Valmesa por encargo de la Sociedad con motivo de su transformación y posterior admisión a negociación en el MAB han puesto de manifiesto determinadas diferencias negativas del valor de determinados inmuebles, de las que también han tomado nota los auditores en su revisión limitada de los estados financieros intermedios a 30 de abril de 2013. En el supuesto de que esas diferencias negativas existiesen a final de año, para reflejar la imagen fiel de la situación financiera de la sociedad, los estados financieros de cierre del año reflejarían los deterioros acumulados durante el ejercicio 2.013. Esta circunstancia tendría un impacto negativo en los resultados de la Compañía y consecuentemente, como se explica en el "*Riesgo de que la sociedad no reparta dividendos a sus accionistas*" descrito en el apartado 1.20.5 siguiente, en la capacidad de la sociedad de repartir dividendos a sus accionistas.

- *Concentración de producto y de mercado*

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

  No obstante, la concentración del negocio de la Compañía en el mercado español es significativa, dado que tanto un 87,5% de los metros cuadrados de ENTRECAMPOS como un 89,5% de los ingresos generados en 2012 se sitúan o se han generado en España y principalmente en Madrid (53,9% de los m^2 y 71,8% de las rentas 2012) y Zaragoza (18,6% de los m^2 y 11,5% de las rentas 2012).

- *Concentración de clientes*

  La Compañía cuenta con una cierta concentración en sus nueve principales clientes, dado que representaron en 2012 un 55,92% de las rentas generadas y en la actualidad un 35,54% de sus metros cuadrados en alquiler. Para un mayor detalle ver el apartado 1.9 de este Documento.

  Con respecto a estos clientes, el contrato de alquiler del inmueble situado en la calle Asura nº 56 de Madrid no ha sido renovado por su actual inquilino, por lo que quedó libre a partir del 31 de agosto de 2013. Dadas las actuales condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía no puede estimar cuánto tiempo tardará en volver a ocupar el inmueble ni cuánto podrá cobrar por dicho alquiler. Dado que su renta supone un 16,8% de las rentas totales correspondientes al ejercicio 2012, la posibilidad de que no sea fácil sustituir el arrendatario a corto plazo, ni por una cuantía similar a la actual, podría suponer una reducción significativa tanto de las rentas como de los resultados de la Sociedad.

- *Riesgos propios de la gestión del patrimonio*

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

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

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

- *Dependencia de determinado personal clave*

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

- *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

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

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

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

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

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

- *Riesgo de daños*

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

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

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

- *Posibles situación de conflicto de interés*

  Los miembros de la familia Segura Rodríguez, Accionistas de Referencia y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, participan en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de ENTRECAMPOS, pero nunca a través de otra SOCIMI. Se muestra a continuación detalle de la participación accionarial y de las funciones que desempeñan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de ENTRECAMPOS, situaciones que han sido debidamente comunicadas a la Junta General, quien ha autorizado su desempeño con fecha 26 de junio de 2013:

Administrador	Sociedad participada	Actividad	Funciones	% participación
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Carcán Inversiones, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.		Administrador Único	25,00%
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	25,00%
	Entrecampos, S.L.U.		-	64,0%
	Pinares de San Juan, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Vocal Consejo Adm.	0,00%
Dña. Clara Mª Segura Rodríguez	Paula's Properties, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administradora Única	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.		-	25,00%
Dña. Mª Lourdes Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	25,00%
	Lajuse, S.L.		Administrador Solidario	74,68%

1.20.4 Riesgos asociados al sector inmobiliario

- *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

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

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

- *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo*

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

- *Relativa liquidez de las inversiones inmobiliarias*

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

1.20.5 Riesgos ligados a las acciones

- *Influencia del accionista mayoritario*

  ENTRECAMPOS tiene como accionistas mayoritarios a cuatro miembros de la familia Segura Rodríguez, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas. Tras la admisión a negociación de las acciones de ENTRECAMPOS en el Mercado Alternativo Bursátil, los accionistas mayoritarios serán titulares, de forma conjunta, de al menos el 96,0910% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de ENTRECAMPOS.

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

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

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

- *Evolución de la cotización*

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

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

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

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

  Como se indica en el riesgo "*Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*" recogido en el apartado 1.20.3 anterior, es posible que, como consecuencia de la reducción del valor de mercado de los inmuebles de su cartera, la Sociedad se vea obligada a registrar provisiones por determinados deterioros contables de dichos valores que podrían suponer una disminución notable de sus resultados. De ser así, y si la Sociedad no optara por hacer una reducción de capital que remediara la situación, es posible que la Compañía no cuente

con resultados positivos que permitan la distribución de dividendos a sus accionistas durante uno o más ejercicios.

1.20.6 Otros Riesgos:

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

  La entidad perderá el derecho a beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

  (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

  (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

  (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

  (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

  (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la ley 16/2012, de 27 de diciembre para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

- *Supuestos puntuales de tributación superior al 0%*

  Se ha de hacer notar que la Compañía estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. **Número de acciones cuya admisión se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.**

A fecha 31 de diciembre de 2012, el capital social de la sociedad (por entonces una sociedad limitada) era de 75.776.591 participaciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas, de una misma clase y serie, y que atribuyen a sus titulares los derechos políticos y económicos que les reconocen la Ley y los Estatutos Sociales.

Posteriormente, en la Junta Universal y Ordinaria de 22 de abril de 2013 se acordó reducir el capital social en 21.107.620 euros, quedando este fijado en 54.668.971 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público el 29 de abril de 2013, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 879 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 21. Dicha reducción se efectuó con objeto de compensar las pérdidas contabilizadas como consecuencia de las combinaciones de negocio detalladas en el apartado 1.19.1 de este Documento, y que ascendían a 16.981.564 euros y para dotar una reserva legal de la Compañía por la cantidad de 5.466.897 euros, tal y como se recoge en dicho acuerdo:

> *"TERCERO.= Conforme al referido balance verificado por auditor, reducir, al amparo del Artículo 317 de la Ley de Sociedades de Capital, el capital social de la compañía en la cantidad de 15.640.723 euros, mediante la amortización de 15.640.723.- participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, números 1 al 3.910.141, 14.090.501 al 18.000.694, 33.003.501 al 36.913.694 y 51.916.501 al 55.826.694, todos inclusive, con la finalidad de compensar las pérdidas resultantes después de haber aplicado el beneficio del periodo del 01 de enero al 31 de octubre de 2012.*
>
> *CUARTO.= Igualmente, y conforme a dicho balance verificado por auditor, reducir, al amparo del Artículo 317 de la Ley de Sociedades de Capital, el capital social de la compañía en la cantidad de 5.466.897 euros mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, números 3.910.142 al 5.276.851, 18.000.695 al 19.367.423, 36.913.695 al 38.280.423 y 55.826.695 al 57.193.423, todos inclusive, con la finalidad de dotar la Reserva Legal.*
>
> *Se adjunta balance verificado por el auditor de la sociedad cerrado al 31 de octubre de 2012, que sirve de base a las operaciones de reducción.*
>
> *Como consecuencia de las reducciones acordadas, el capital social queda fijado en la cifra de 54.668.971 euros."*

Con fecha 22 de mayo de 2013, y con el fin de solicitar la admisión a negociación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad acordó su transformación en sociedad anónima, transformando sus 54.668.971 participaciones en 54.668.971 acciones, que han pasado a estar representadas por anotaciones en cuenta, como resultado de la modificación de Estatutos acordada con la misma fecha. Estos acuerdos, junto con otros relativos a la organización social, se elevaron a público el día 24 de mayo de 2013 ante el Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 1.009 de su protocolo, y fueron objeto de inscripción en el Registro Mercantil bajo la inscripción 22.

En consecuencia, a fecha del presente Documento, el capital social de ENTRECAMPOS es de 54.668.971 euros y está representado por 54.668.971 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones se hallan suscritas y totalmente desembolsadas. Todas las acciones son de una única clase y serie y atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos.

Está previsto que la totalidad de las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Segmento de SOCIMIs del MAB.

En este sentido, la Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse por el MAB en relación con el segmento de las SOCIMIs y especialmente sobre incorporación, permanencia y exclusión del mismo.

2.2. **Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la admisión que se haya realizado y de su resultado.**

A continuación se adjunta un cuadro con la difusión actual de las acciones de la Compañía:

Accionista	Nº acciones	% capital
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	13.571.653	24,8251%
Dña. Clara María Segura Rodríguez	13.226.753	24,1943%
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	12.756.753	23,3345%
D. María Lourdes Segura Rodríguez	12.976.812	23,7371%
9 accionistas	2.040.000	3,7315%
Resto (20 accionistas)	2.000	0,0037%
Autocartera	95.000	0,1738 %

Los accionistas de referencia de la Sociedad han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 1.257.860 acciones de Entrecampos, con un valor estimado de mercado de dos millones de euros (considerando el precio de referencia por acción de 1,59 euros), para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB.

2.3. **Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.**

El régimen legal aplicable a las acciones de ENTRECAMPOS es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**"), así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**") y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad están denominadas en Euros (euros).

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en los Estatutos Sociales que entrarán en vigor en la fecha de admisión a negociación:

- Derecho a percibir dividendos:

  Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

  Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el Código de Comercio, es decir de cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

  No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs (Ley 16/2012 de 27 de diciembre) establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, le serán de aplicación los siguientes preceptos:

  1. Estará obligada 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

     a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por su participación en otras SOCIMIs en su caso; y

     b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs en su caso afectos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre realizadas una vez transcurridos los plazos mínimos previstos por el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs que son, generalmente, de tres años. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento mínimo de 3 años, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.

     c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

     El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

  2. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado 1 anterior.

  Adicionalmente la mencionada ley de SOCIMIs establece que la reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20% del capital social.

- Derechos de voto

  Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS.

  En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 12 de los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS y el artículo 10 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del Documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

  Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

  Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

- Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

  Todas las acciones de ENTRECAMPOS confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

  Asimismo, todas las acciones de ENTRECAMPOS confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- Derecho de información

  Las acciones representativas del capital social de ENTRECAMPOS conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. **En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs.**

Las acciones de ENTRECAMPOS no están sujetas a ninguna restricción a su transmisión, tal como se desprende del artículo 8 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 8.- Transmisión de Acciones

1. Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

Los Accionistas de Referencia se han comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, *warrants* o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante los 360 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIs.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

(i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez que se referencia en el apartado 2.9 posterior del presente Documento;

(ii) las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB tal como se indica en el apartado 2.2. anterior del presente documento;

(iii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:

  a) transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 de Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;

b) transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y

c) transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

2.5. **Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.**

A la fecha de registro del presente Documento Informativo no consta a la Sociedad la existencia de ningún pacto parasocial entre accionistas o entre la Sociedad y sus accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.6. **Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la admisión a negociación en el MAB- SOCIMIs**

Tal y como se describe en el apartado 2.4 anterior del presente Documento, existe un compromiso de no venta de los Accionistas de Referencia en los términos y con las limitaciones establecidas en dicho apartado.

2.7. **Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad.**

ENTRECAMPOS en la Junta Universal Ordinaria de 22 de mayo de 2013 adoptó el acuerdo de adaptar sus Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad, que a continuación se indican (trascripción literal de los artículos contenidos al respecto en el texto refundido de los Estatutos Sociales):

"Artículo 8.- Transmisión de Acciones

1. Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes

circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Artículo 22.- Comunicación de participaciones significativas

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 23.- Comunicación de pactos

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 24.- Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación."

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General, que completan y desarrollan la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas.

Los accionistas, constituidos en Junta General decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de su derecho de impugnación y separación en los términos fijados por Ley.

El órgano de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

A este respecto, podrán asistir a la Junta General, los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante. La representación, que es siempre revocable, podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente 1° o 2°, sucesivamente, presidirá todas las Juntas Generales. El Secretario de la Compañía y, en su ausencia, el Vicesecretario, si lo hubiera, será Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará otro accionista, o representante de accionista, para que actúe en sustitución de aquel. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

El Presidente dirigirá las deliberaciones y concederá la palabra a los accionistas que la hubieren solicitado. Tendrán prioridad para intervenir aquellos accionistas que lo hubieren solicitado por escrito; inmediatamente después, serán autorizados para intervenir los que lo hubieren solicitado de palabra. Cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del Día será discutido y votado separadamente, debiendo, para que sean válidos, adoptarse los acuerdos por mayoría de votos, salvo que legalmente se requiera una mayoría diferente para algún tipo de acuerdos en concreto.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General mediante los mecanismos establecidos en el artículo 13 de los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS.

De las correspondientes Juntas Generales ordinarias o extraordinarias se extenderán Actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el Libro de Actas de la Sociedad.

Con fecha 22 de mayo de 2013, la Junta Universal y Ordinaria de ENTRECAMPOS aprobó su Reglamento de Junta de Accionistas que entrará en vigor en el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el MAB-SOCIMIs.

2.9. **Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.**

Con fecha 8 de noviembre de 2013, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con Banco Sabadell, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho Contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los inversores actuales o potenciales de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de ENTRECAMPOS en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha Entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, una combinación de efectivo y de acciones del Emisor, por un valor conjunto de aproximadamente 300.000 euros y en una proporción aproximada del 50%, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de admisión a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por el Emisor al MAB

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la sociedad o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores (en su caso, y entre otras cuestiones, podría incluirse aquí información sobre el sistema de gobierno corporativo de la sociedad).

3.1. Información sobre Buen Gobierno Corporativo de ENTRECAMPOS

ENTRECAMPOS, con la finalidad de aumentar la transparencia y seguridad para los inversores ha implantado varias de las recomendaciones establecidas al respecto por el Código Unificado de Buen Gobierno (en lo sucesivo también, "**Código Unificado**").

A este respecto, se destacan las siguientes prácticas de Buen Gobierno, que a fecha del presente Documento, cumple ENTRECAMPOS:

- Tamaño del Consejo de Administración que permita la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan: A fecha del presente Documento, el número de consejeros es de cinco, permitiendo un funcionamiento eficaz y participativo, y, se encuadra dentro del rango aconsejado por el Código Unificado (entre 5 y 15 consejeros). En los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS se establece un máximo de 10 consejeros.
- Incorporación de Consejeros Independientes, entendiendo por tales los que no tienen funciones ejecutivas, no representan ningún accionista significativo y, además no tiene relación con ninguno de los dos grupos anteriores: A fecha del presente Documento, ENTRECAMPOS cuenta con un consejero independiente en el seno de su Consejo de Administración, pero es intención de la Sociedad, ampliar este número tal y como se recoge en el apartado 1.15.1. anterior del presente Documento.
- Duración de los mandatos: El artículo 18 de los Estatutos Sociales de ENTRECAMPOS establece que los administradores ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, independientemente de su categoría, cumpliendo de esta forma con la recomendación 29 del Código Unificado que indica que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.
- Creación de comisiones: ENTRECAMPOS tiene constituida una Comisión de Auditoría con un consejero independiente, tal y como se recoge en el apartado 1.15.1. anterior del presente Documento. Asimismo, en su Reglamento de Consejo se establece la posibilidad de constituir una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con una composición mayoritaria, también, de consejeros externos.

Por último indicar que, ENTRECAMPOS, para reforzar la transparencia a los inversores, ha aprobado un Reglamento de la Junta General de Accionistas un Reglamento del Consejo de Administración, así como un Reglamento Interno de Conducta.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado.

ENTRECAMPOS designó con fecha 8 de octubre de 2013 a VGM Advisory Partners S.L. (en lo sucesivo, el "**Asesor Registrado**" o "**VGM Advisory**") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 10/2010 y la Circular 2/2013 del MAB. En dichas Circulares se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil para las SOCMIs y en todo momento mientras la sociedad esté presente en este mercado.

VGM Advisory fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular MAB 4/2008 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM Advisory se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. n° B-86790110, y domicilio a estos efectos en Dámaso Alonso 24 2º, 28050 Madrid.

VGM Advsory y los profesionales que constituyen y colaboran con la sociedad, tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores y en especial en las siguientes materias:

- Asesoramiento en la elaboración y revisión de los aspectos financieros de los folletos informativos y otra documentación de información financiera (elaboración de estados financieros, reporting CNMV, ...)
- Valoración de empresas (en procesos de OPV u OPS y otros)
- Experiencia en asesoramiento financiero sobre operaciones relacionadas con los mercados de valores
- Conocimiento del funcionamiento de los mercados de valores

El equipo de profesionales de VGM Advisory que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM Advisory actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

4.2. **En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

Para la transformación de ENTRECAMPOS de S.L. a S.A., la Sociedad solicitó al Registro Mercantil de Madrid el nombramiento de un experto independiente que valorase el patrimonio no dinerario aportado, de conformidad con el artículo 67 y siguientes de la Ley de sociedades de Capital y el artículo 18 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. Tal nombramiento recayó el 18 de abril de 2.013 en Valoraciones Mediterráneo, S.A., con domicilio en Madrid, calle Alcalá, nº 106, 3º y C.I.F. A-03.319.530, quién emitió su Certificado de Valoración el 22 de mayo de 2013.

Para la emisión de la preceptiva valoración de las acciones de la Compañía, con objeto de salir al MAB, ENTRECAMPOS optó, con objeto de dar mayor transparencia al proceso, por contratar con el mismo experto independiente que había nombrado el Registro Mercantil el 18 de abril y así, el informe que se acompaña en el **Anexo V** de este Documento ha sido redactado por dicha empresa de valoraciones.

4.3. **Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs**

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Compañía en relación con la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

a) DLA Piper Spain, S.L., despacho de abogados encargado del asesoramiento legal a ENTRECAMPOS.

b) Auren Auditores MAD, S.L. como auditor de las cuentas anuales del Emisor.

c) Valoraciones Mediterráneo, S.A. como valorador independiente de la Compañía.

ANEXO I. Resolución de la concesión de la marca Entrecampos por la Oficina Española de Patentes y Marcas

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

Oficina Española de Patentes y Marcas

Tipo de Comunicación: Correo electrónico.

Interesado:
ENTRECAMPOS S.L.
ROSARIO PINO 18
MADRID
28020 MADRID

Representante
SEGURA RODRIGUEZ, J. IGNACIO
ROSARIO PINO 18
MADRID
28020 MADRID

Expediente

Modalidad: MARCA NACIONAL	Número: 3051621 / 8	Clases Solicitadas: 36
Distintivo Solicitado: ENTRECAMPOS		Tipo: MIXTA

RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN

Publicada la presente solicitud de registro de MARCA NACIONAL en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial (B.O.P.I.) de 28/11/2012 conforme a lo previsto en el art. 18 de la Ley 17/2001, de Marcas, (B.O.E. Núm, 294, de 8 de diciembre), no fue formulada ninguna oposición contra la misma en la forma y plazo establecidos en el art. 19 de la citada Ley.

Sometida asimismo al exámen de oficio regulado en el art. 20.1 de la mencionada Ley no hay ningún reparo que señalar a la presente solicitud de registro de marca nacional.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del propio art. 20 se acuerda la CONCESIÓN TOTAL del registro solicitado.

Esta resolución se publicará en el B.O.P.I. de fecha 05/03/2013, pudiendo interponerse contra la misma **recurso de alzada** ante la Sra. Directora de la Oficina Española de Patentes y Marcas, en el plazo de UN MES a contar desde la fecha de la citada publicación.

AVISO : Una vez efectuada la indicada publicación de la resolución de concesión en el B.O.P.I., deberá ser recogido el título registro de la presente marca nacional. El registro de la misma se otorga por diez años contados desde la fecha de presentación de la solicitud (08/11/2012), debiendo renovarse por períodos sucesivos de diez años.

Madrid, 26 de febrero de 2013

EL EXAMINADOR PROPONENTE

VALENTIN ROCES

CONFORME
EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO

P.D. EL JEFE DEL SERVICIO DE EXAMEN
(Resolución de 03/09/2007)
PALOMA HERREROS

ANEXO II. Comunicación de la publicación de la solicitud de registro de la marca Entrecampos en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial

MINISTERIO
DE INDUSTRIA, ENERGÍA
Y TURISMO

Oficina Española
de Patentes y Marcas

J. IGNACIO SEGURA RODRIGUEZ
ROSARIO PINO 18 3
MADRID
28020 MADRID

Madrid, 22 de noviembre de 2012

Expediente: Marca Nacional 2759230
Titular: ENTRECAMPOS UNO S.L.

El artículo 18.4 de la vigente Ley de Marcas 17/2001 establece que la Oficina Española de Patentes y Marcas comunicará, a efectos simplemente informativos, la publicación en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial de toda solicitud de registro de marca o nombre comercial a los titulares (o a sus representantes, si los hubiere) de signos anteriores inscritos en el Registro de Marcas que, en virtud de los artículos 6 y 7 de la Ley, pudieran oponerse al registro de la marca o nombre comercial solicitados y cuya existencia hubiera sido descubierta en una búsqueda informática realizada por este Organismo.

En cumplimiento de la disposición anteriormente citada se le comunica la publicación en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial de la solicitud que seguidamente se identifica

Expediente: Marca Nacional 3051621
Distintivo: ENTRECAMPOS y Gráfico
Clases: 36
Solicitante: ENTRECAMPOS S.L.
Publicación en BOPI de fecha: 28/11/2012

Esta información no prejuzga la existencia de incompatibilidad registral entre el signo cuya publicación se le comunica y el anteriormente inscrito a su nombre, identificado en el encabezamiento de esta carta. Este informe es el resultado de una búsqueda informática llevada a cabo en la base de datos de este Organismo con ayuda de un programa diseñado a estos efectos, por lo tanto no es consecuencia de una valoración jurídica de los expedientes en cuestión.

Si usted estima que entre los signos enfrentados puede existir incompatibilidad y se considera perjudicado por la nueva solicitud, puede formular oposición contra la solicitud de registro anteriormente identificada en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Propiedad Industrial, escrito del que se dará traslado al solicitante (en unión de los reparos señalados de oficio por la OEPM, si los hubiere) para que presente sus alegaciones. Solamente después de un procedimiento contradictorio regulado en los artículos 18 al 22 de la Ley de Marcas se dictará resolución por este Organismo. El escrito de oposición deberá ir acompañado del justificante de pago de la tasa correspondiente. El pago puede efectuarse en cualquier sucursal de La Caixa o por cualquiera de los sistemas adicionales previstos por este Organismo para el abono de tasas explicados en el apartados "cómo podemos proteger nuestras marcas..." / "las marcas y los nombres comerciales" / "todas las tasas" de la página web de esta Oficina www.oepm.es donde también puede consultarse el importe de la tasa de oposición.

Si decidiera no formular oposición, este Organismo no podrá, por imperativo legal, señalar de oficio la existencia de presunto parecido con el signo de su titularidad ni con cualquier otro perteneciente a diferentes titulares y la solicitud de registro cuya publicación se le comunica podría ser concedida si no incurre en las prohibiciones establecidas por la Ley.

Los impresos para formular oposición están disponibles en la sede de este Organismo y en la citada página web accediendo a "cómo podemos proteger nuestras marcas..." / "las marcas y los nombres comerciales" / "todos los formularios", en la que también podrá encontrar, si lo desea, una lista de Agentes de la Propiedad Industrial. El escrito de oposición puede presentarse directamente por el interesado o con intervención de un representante.

Si desease información complementaria sobre la solicitud de registro cuya publicación se le informa puede obtenerla también en la citada página web en "consulta por ti mismo" / "situación de expedientes".

Para cualquier aclaración con relación a las cuestiones expuestas también puede llamar al teléfono 902157530.

El Director del Departamento de Signos Distintivos

546 

591 EL COLOR VERDE SERA IDENTIFICATIVO DE LA MARCA POR SER USADO COMO COLOR PREDOMINANTE.

571 LA MARCA SOLICITADA COMO "WEELP"SE HALLA DIBUJADA EN COLORES VERDES APLICADOS EN DEGRADADO VERTICAL DESDE UN VERDEPASTEL EN LA PARTE SUPERIOR HACIA EL VERDE PISTACHO EN LA PARTE INFERIOR, PREDOMINANDO ESTE ULTIMO. ADICIONALMENTE, LA PALABRA SE HALLA PERFILADA CON UN BORDE FINO DE COLOR VERDE OSCURO.

531 27.05.03,27.05.24,29.01.03

511 **35** SERVICIOS A DISTANCIA Y/O EN INTERNET; PUBLICIDAD Y VENTA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS PROPIOS Y/O DE TERCEROS; BUSQUEDA Y SUMINISTRO DE INFORMACION; APOYO, ASESORIA Y/O FORMACION A INDIVIDUOS, EMPRESAS O ENTES PUBLICOS; SERVICIOS DE OCIO Y ORGANIZACION DE EVENTOS SOCIALES, FORMATIVOS O LUDICOS. TRABAJOS DE OFICINA; ADMINISTRACION Y GESTION.

---

210 **M 3051621 (8)**

220 08-11-2012

731 ENTRECAMPOS S.L. Y OTROS
ROSARIO PINO 18
28020 MADRID (MADRID) ES

740 SEGURA RODRIGUEZ , J. IGNACIO
ROSARIO PINO 18
28020 MADRID (MADRID) ES

546 

591 GRIS Y VERDE

531 26.11.01,26.11.12,27.05.11,29.01.03,29.01.06

511 **36** NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

---

210 **M 3051771 (0)**

220 26-10-2012

CVE-BOPI-TI-20121128-00066497

Resultado de la consulta

Modalidad: M **Número:** 3051621(8) **Bis:** **Tipo:** **Fecha:** 29/11/2012 13:15:34

MARCA PRODUCTOS/SERVICIOS
FECHA PRESENTACION SOLICITUD.....: 08/11/2012 A LAS 13:01 EN OEPM
FECHA PRESENTACION SOLICITUD OTORGADA.: 08/11/2012
TIPO.....: MIXTA
DENOMINACION.....:
ENTRECAMPOS
SOLICITANTE/TITULAR...: ENTRECAMPOS S.L.
DOMICILIO.....: ROSARIO PINO 18
LOCALIDAD.....: MADRID
PROVINCIA/COD.POSTAL..: 28020 MADRID
REPRESENTANTE...: J. IGNACIO SEGURA RODRIGUEZ
DOMICILIO.....: ROSARIO PINO 18
LOCALIDAD.....: MADRID
PROVINCIA/CODIGO: 28020 MADRID
-------- OTROS SOLICITANTES / TITULARES --------
ENTRECAMPOS UNO S.L.
ENTRECAMPOS CUATRO S.L.
---------- COLORES REIVINDICADOS ----------
GRIS Y VERDE
----- CLASES Y PRODUCTOS/SERVICIOS O ACTIVIDADES SOLICITADOS -----
36 NEGOCIOS INMOBILIARIOS.
---------- CLASIFICACION DE VIENA ----------
26.11.01 26.11.12 27.05.11 29.01.03 29.01.06
---------- ACTOS DE TRAMITACION ----------
15/11/2012 CONTESTACION AL SUSPENSO PUBLICADO EL: 23/11/2012
22/11/2012 COMUNICACION A TITULARES DERECHOS ANTERIORES (ART.18,4LM):
M2759230
23/11/2012 PUBL.SUSPENSO SOLICITUD DE F.RESOL: 13/11/2012
CAUSAS DEL SUSPENSO DE FORMA: 999
28/11/2012 PUBLICACION DE SOLICITUD

ANEXO III. Comunicación de Entrecampos a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Mª LOURDES SEGURA RODRIGUEZ, mayor de edad, con N.I.F. 2.512.505-P como administradora única de **ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.**, domiciliada en Madrid, Rosario Pino nº 18, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 21.030, Folio 65, Sección 8ª, Hoja M-373062, con C.I.F. Nº B-84193531, comparece ante V.I. y

EXPONE

Que en la Junta General Universal de socios celebrada con fecha 20 de septiembre de 2012 se adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

> "Optar por el Régimen Fiscal especial de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8. de dicha Ley, realizar la correspondiente comunicación de la opción a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid – Guzmán el Bueno antes del 30 de septiembre de 2012 y realizar todas las transformaciones societarias y de otra índole necesarias para cumplir los requisitos exigidos en la indicada Ley para convertir a Entrecampos Cuatro, S.L. en una SOCIMI."

Por todo lo cual a V.I.

SUPLICA

Tenga por presentado este escrito y tenga por comunicada dentro del plazo legal la opción para aplicar el Régimen Fiscal Especial de SOCIMI, regulada en la Ley 11/2009, por parte de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

En Madrid, a 21 de septiembre de dos mil doce.



AGENCIA ESTATAL TRIBUTARIA
DEPARTAMENTO DE GESTION TRIBUTARIA
GUZMAN EL BUENO
MADRID

Registro General de Documentos
RGTO DEL. ESP. MADRID
ENTRECAMPOS CUATRO SL
Nº registro: RGE / 03451497 / 2012
Fecha: 03/10/2012 Hora: 12:18

ANEXO IV. Relación y descripción de los inmuebles de Entrecampos

ENTRECAMPOS CUATRO

ACTIVOS INMOBILIARIOS

ÍNDICE

I N M U E B L E S

ESPAÑA

MADRID

Pº DE LOS OLMOS, 20 5
C/ ALBERTO AGUILERA, 31 8
C/ ESPÍRITU SANTO, 32 11
C/ ARTURO SORIA, 187 20
C/ ASURA, 56 23
C/ BUESO PINEDA, 52 28
C/ VELAYOS, 2 32
C/ VELAYOS, 4 35
C/ GANDÍA, 6 39
AVDA. MEDITERRÁNEO, 7 42
AVDA. MEDITERRÁNEO, 9 48
AVDA. MEDITERRÁNEO, 12 57
AVDA. MEDITERRÁNEO, 14 63
C/ SECO, 5 66
C/ FRANCISCO GERVÁS, 12 69
C/ GENERAL YAGÜE, 11 73
C/ INFANTA MERCEDES, 92 77
C/ ORENSE, 70 82
C/ ROSARIO PINO, 18 91
C/ RUBÍ, 4 94
Pº DE TALLERES, 11 99
AVDA. ALGORTA, 12 (S.FERNANDO DE HENARES) 104
AVDA. ALGORTA, 14 (S.FERNANDO DE HENARES) 109
AVDA. ZARAUZ, 34 (S.FERNANDO DE HENARES) 112
AVDA. BAUNATAL, 22 (S.S.REYES) 115
AVDA. EUSKADI, 16 (S.S.REYES) 118
Pº DE EUROPA, 5 (S.S.REYES) 122
C/ ISLA GRACIOSA, 3 (S.S.REYES) 129
C/ ISLA DE LA PALMA, 18 (S.S.REYES) 145

I N M U E B L E S

ESPAÑA

CIUDAD REAL

CARRETERA VALDEPEÑAS, 15 149

GUIPÚZCOA

C/ BERNART ETXEPARE, 2 (HONDARRÍBIA) 154
C/ BERNART ETXEPARE, 4 (HONDARRÍBIA) 158

ZARAGOZA

C/ BLAS DE OTERO, 2 162
C/ BLAS DE OTERO, 4 174
C/ BLAS DE OTERO, 6 182
C/ BLAS DE OTERO, 8 187
C/ EMILIO CASTELAR, 85, 87, 89 y 91 193
C/ LEÓN FELIPE, 8 198
C/ NICOLÁS GUILLÉN, 2 205
C/ NICOLÁS GUILLÉN, 6 216

ISLAS BALEARES

C/ ESPALMADOR, 4 (ALCUDIA) 233

ISLAS CANARIAS

AVDA. MARÍTIMA, 27.
EDIFICIO BRISAMAR III. (CANDELARIA) 268
AVDA. MARÍTIMA, 29.
EDIFICIO BRISAMAR II. (CANDELARIA) 281
Pº MARCIAL GARCIA, 13.
EDIFICIO BAJAMAR. (EL MÉDANO) 285
AVDA. ARQUITECTO GÓMEZ CUESTA, 12
(PLAYA DE LAS AMÉRICAS) 289
C/ CASTILLO, 32. (STA. CRUZ DE TENERIFE) 297
C/ BUENAVENTURA BONNET, 15
(STA. CRUZ DE TENERIFE) 302

I N M U E B L E S

ALEMANIA

BERLÍN

BLÜCHERSTRASSE, 37 A 310
ERICH WEINER STRASSE, 6 316

S O L A R E S A R R E N D A D O S

ESPAÑA

MADRID

C/ MARÍA TUBAU, 24-26 322

GUADALAJARA

C/ FRANCISCO ARITIO, 90 A-B 326

INMUEBLES

MADRID

(España)

Paseo de los Olmos 20

Madrid



1. UBICACIÓN

Inmueble situado en el Paseo de los Olmos, en la zona de las Acacias distrito de Arganzuela. El Paseo une la Glorieta de Puerta de Toledo con la Plaza de Ortega y Munilla, donde se encuentra la estación de cercanías y metro de Pirámides a 300 metros (línea 5 de metro) y Embajadores (línea 3 de metro) a 650 metros.

La zona es eminentemente residencial, con locales comerciales en planta calle. La mayoría de estos negocios son restaurantes, bares y negocios de barrio. Las calles son amplias con vías de doble sentido y, en muchos casos, de doble carril, con zonas ajardinadas. También hay varios hoteles cerca, como son Rafael Pirámides y Puerta de Toledo y es destacable la proximidad de la Real Basílica San Francisco el Grande.

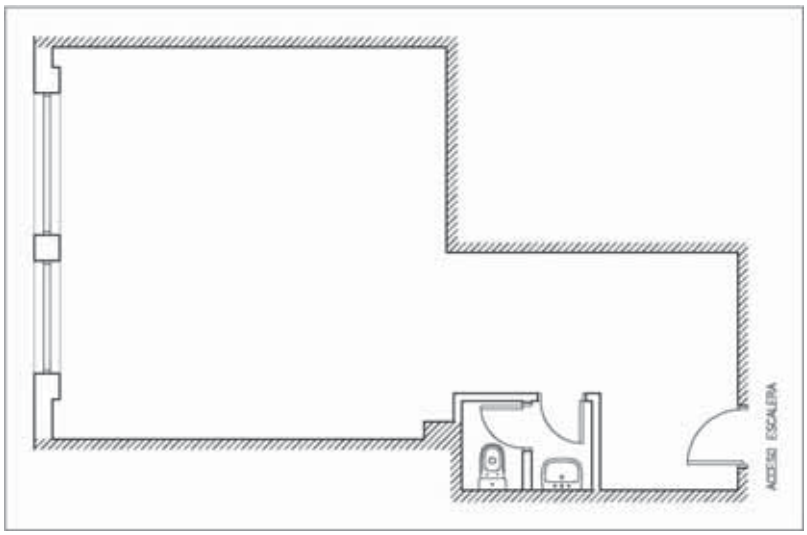
La zona dispone de la posibilidad de aparcamiento en la calle además de los distintos aparcamientos públicos que hay en la zona.

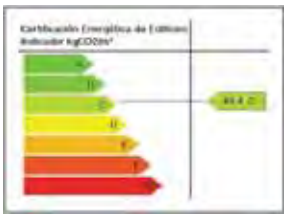


2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.982, residencial con una planta destinada para oficinas. Se compone de ocho plantas sobre rasante y planta de garaje bajo rasante.

La oficina se sitúa en la planta primera con vistas a una terraza en la fachada posterior del edificio. Tiene una superficie de 57,56 m2 y se compone de una sala diáfana amplia y un aseo. Reformada íntegramente en el año 2.010 de solados, alicatados, sanitarios, pintura, etc…; incluyendo las instalaciones de electricidad, fontanería y aire acondicionado.





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN



INTERIOR OFICINA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Ofic. 1º 3	57,56	Nº 13 MADRID	31.057	9730803VK3793B0009RT
Gar. 28		Anejo		
Gar. 29		Anejo		

C/ Alberto Aguilera 31

28.015 Madrid



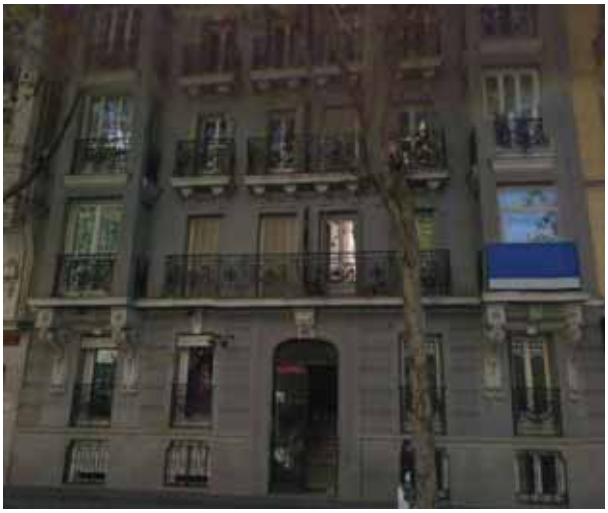
1. UBICACIÓN

El edificio se encuentra en el área de la Universidad, en el distrito Centro, a pocas manzanas de la calle Princesa y Gran Vía.

Se encuentra en una zona residencial arbolada y zonas de recreo de edificios antiguos con locales dedicados a la restauración, bares y pequeño comercio además de garajes. De hecho, en esta zona hay una gran densidad de tiendas de moda, restaurantes y bares.

En cuanto a las posibilidades de transporte, la estación de metro Argüelles (líneas 3, 4 y 6) está sólo a 2 minutos andando del inmueble, y la estación de San Bernardo (líneas 2 y 4) es equidistante. Las estaciones de cercanías Recoletos (líneas C2, C7, C1 y C10) y Príncipe Pío (líneas C10 y C7) están a quince minutos andando, proporcionando acceso fácil al extrarradio. Las líneas de autobuses con parada en el área son la 1, 2, 3, 16, 21, 44, 61, 133, 147, y 202.

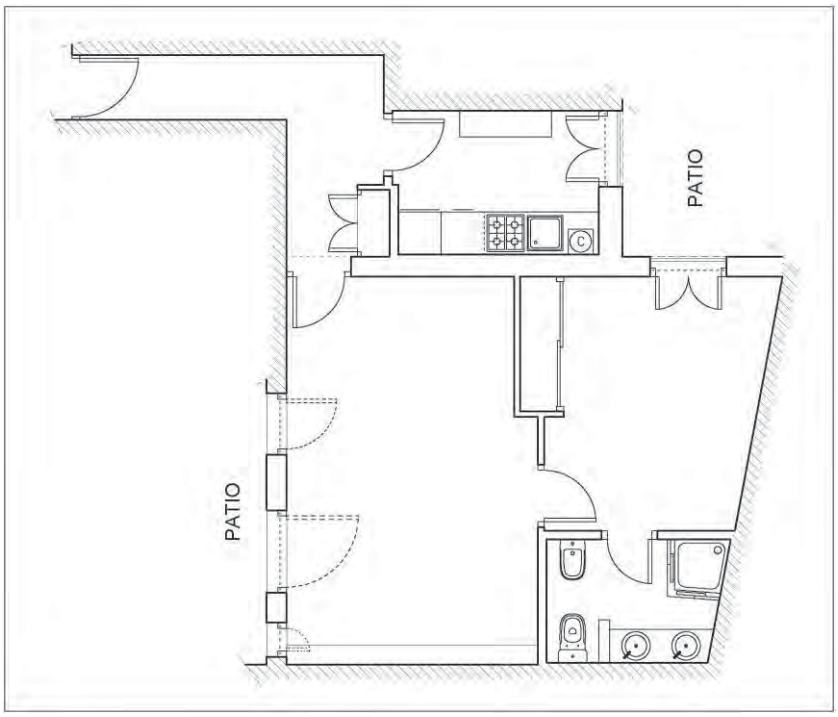
Añadir, que la avenida es muy amplia sin plazas de aparcamiento en la misma vía, pero con numerosos aparcamientos cubiertos y existen numerosas posibilidades de aparcamiento en las calles colindantes.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio residencial de construcción en el año 1.925, compuesto por 7 plantas sobre rasante y una planta semisótano, todas ellas residenciales. La fachada contempla la decoración y adornos de los edificios históricos de Madrid, dispone de ascensor y portero físico.

Las viviendas se sitúan en la planta quinta con fachada posterior a la calle Alberto Aguilera. La vivienda Interior Derecha tiene una superficie de 52,00 m2 y la vivienda Interior Izquierda de 56,78 m2. Ambas, se componen de vestíbulo de entrada, salón – comedor, cocina, un dormitorio y baño. Tienen la carpintería de fachada de aluminio con climalit, persianas eléctricas, solado de madera, baño de mármol con mampara de cristal en ducha, iluminación por halógenos y disponen de instalaciones de calefacción a gas y aire acondicionado. Reformadas íntegramente en el año 2.006 de solados, alicatados, sanitarios, pintura, etc…; incluyendo las canalizaciones de instalaciones de electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado. En general, el estado es satisfactorio.

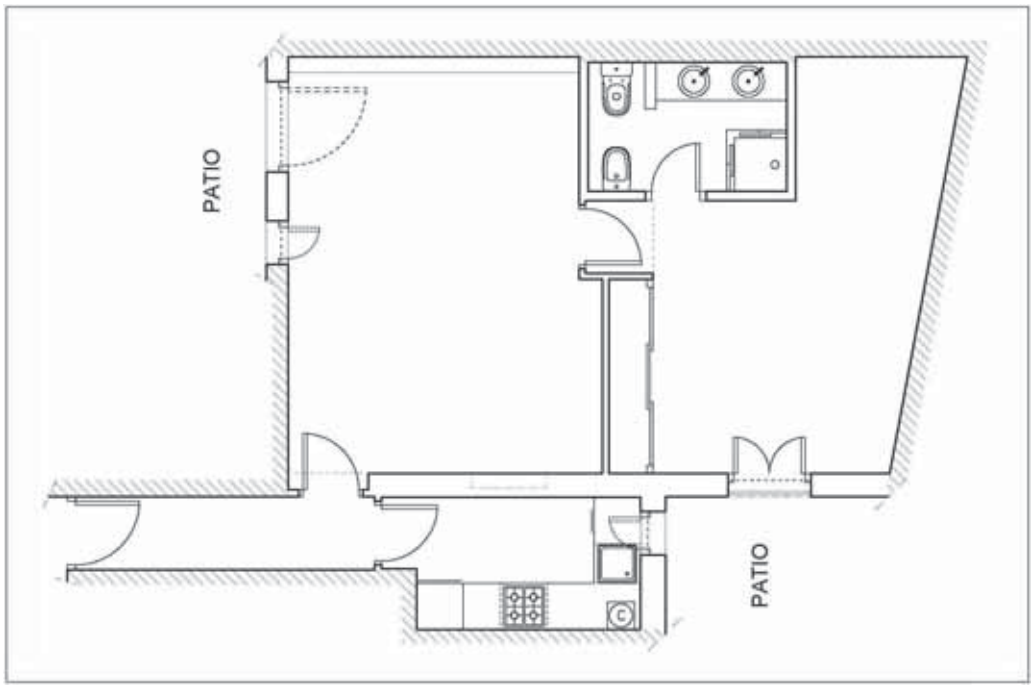


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA INTERIOR DERECHA. PLANTA QUINTA
Superficie Construida = 52,00 m2





INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA INTERIOR DERECHA. PLANTA QUINTA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA INTERIOR IZQUIERDA. PLANTA QUINTA
Superficie Construida = 56,78 m2



INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA INTERIOR IZQUIERDA. PLANTA QUINTA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
5º Int. Dcha.	52,00	Nº 27 MADRID	17.352	9659803VK3795H0026MS
5º Int. Izda.	56,78	Nº 27 MADRID	5.091	9659803VK3795H0027QD

C/ Espíritu Santo 32

28.004 Madrid



1. UBICACIÓN

El edificio se encuentra en el área de la Universidad, en el distrito Centro, haciendo prácticamente esquina con la calle San Andrés y a pocas manzanas de la calle Princesa y Gran Vía.

Se encuentra en una zona residencial arbolada y zonas de recreo de edificios antiguos con locales dedicados a la restauración, bares y pequeño comercio además de garajes. De hecho, en esta zona hay una gran densidad de tiendas de moda, restaurantes y bares.

En cuanto a las posibilidades de transporte, la estación de metro Noviciado (líneas 2, 3 y 10) está sólo a 2 minutos andando del inmueble, y la estación de Tribunal (líneas 1 y 10) es equidistante. Las estaciones de cercanías Recoletos (líneas C2, C7, C1 y C10) y Príncipe Pío (líneas C10 y C7) están a quince minutos andando, proporcionando acceso fácil al extrarradio. Las líneas de autobuses con parada en el área son la 1, 2, 3, 21, 40, 44, 133, 147, 149 y 202.

Hay posibilidades de aparcamiento en la calle, pero reducidas dado que las calles no son muy anchas en la zona.





2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

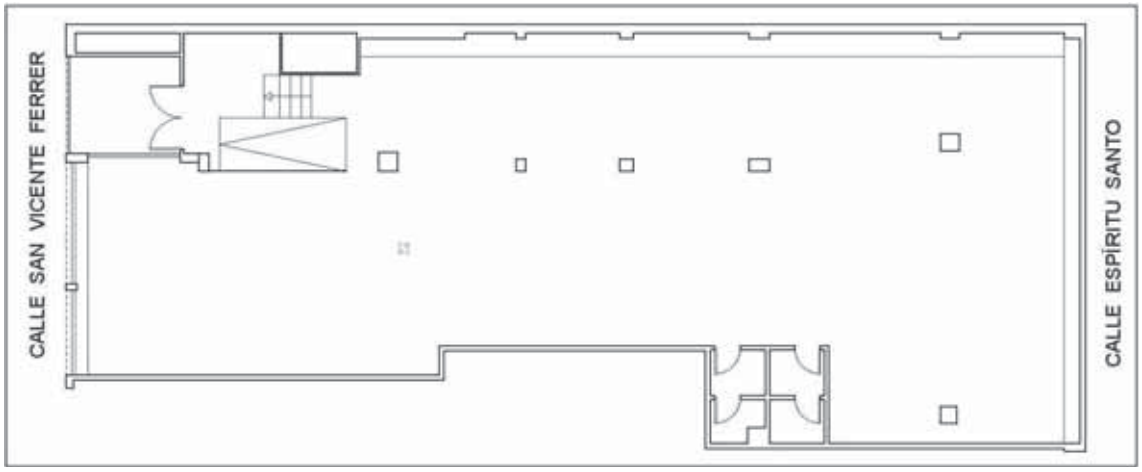
Edificio de construcción en el año 1.976, de los pocos que existen en el entorno más inmediato. En este sentido tiene ventaja respecto a otros inmuebles en la zona. Dispone de 4 plantas residenciales sobre rasante, una planta semisótano de uso comercial y una planta sótano garaje. Dispone de 2 ascensores, portero físico y ha sido sometido a reforma en el año 2.000 para colocar sensores de movimiento en los pasillos comunitarios.

En la planta semisótano se sitúan los locales 1, 2 y 3. Tienen su acceso principal en la calle San Vicente Ferrer donde se sitúa la fachada posterior del edificio; además, el local 3 cuenta con un acceso secundario por la calle Espíritu Santo, conectándose al nivel del local mediante una escalera. Todos locales son de grandes dimensiones y diáfanos, disponen de falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, incluso cierre de seguridad. En general, el estado es bueno.

En la planta baja se ubican las viviendas bajo 1 y bajo 3, distribuidas por un amplio salón – comedor, cocina americana, un dormitorio con vestidor y un baño, la carpintería de fachada es de madera con amplios ventanales y con vistas a la calle San Vicente Ferrer. Además, cada vivienda dispone de un trastero situado en la misma planta con acceso desde el pasillo distribuidor comunitario. Ambas tienen un estado satisfactorio.

La vivienda 110 es un estudio situado en la planta primera que cuenta con una amplia dependencia para uso de salón – estar – cocina – dormitorio y un cuarto de baño, la carpintería de fachada es de madera con amplio ventanal y con vistas a un patio interior del edificio bastante amplio. Su estado es bueno.

Y en la planta tercera se sitúa la vivienda 312 que consta de un salón – comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y una terraza de gran dimensión, la carpintería de fachada es de madera con grandes ventanales y con vistas a la calle San Vicente Ferrer. Además, dispone de un trastero situado en la planta de cubierta del edificio. Su estado es muy bueno.

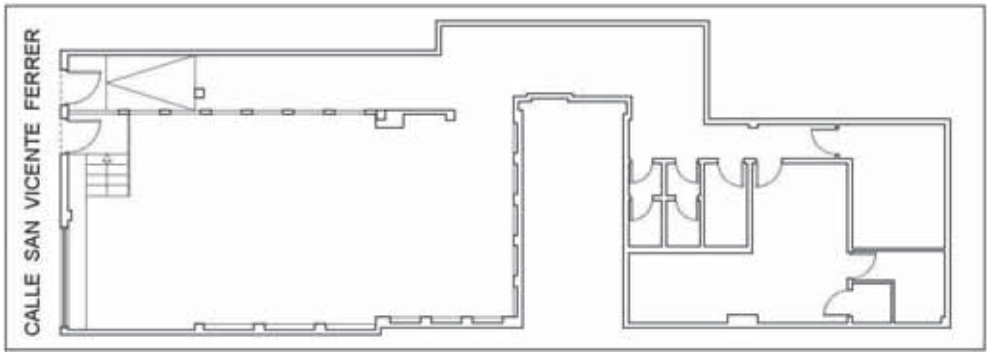


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA SEMISÓTANO
Superficie Construida = 265,36 m2





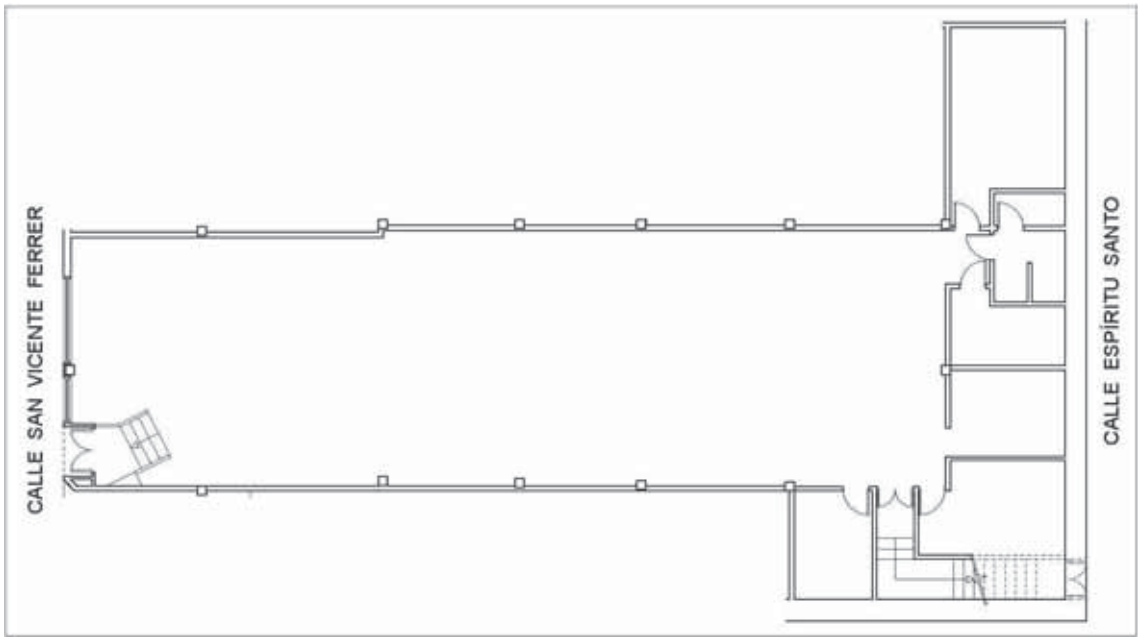
FACHADA E INTERIOR LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA SEMISÓTANO
Superficie Construida = 153,20 m2



FACHADA LOCAL

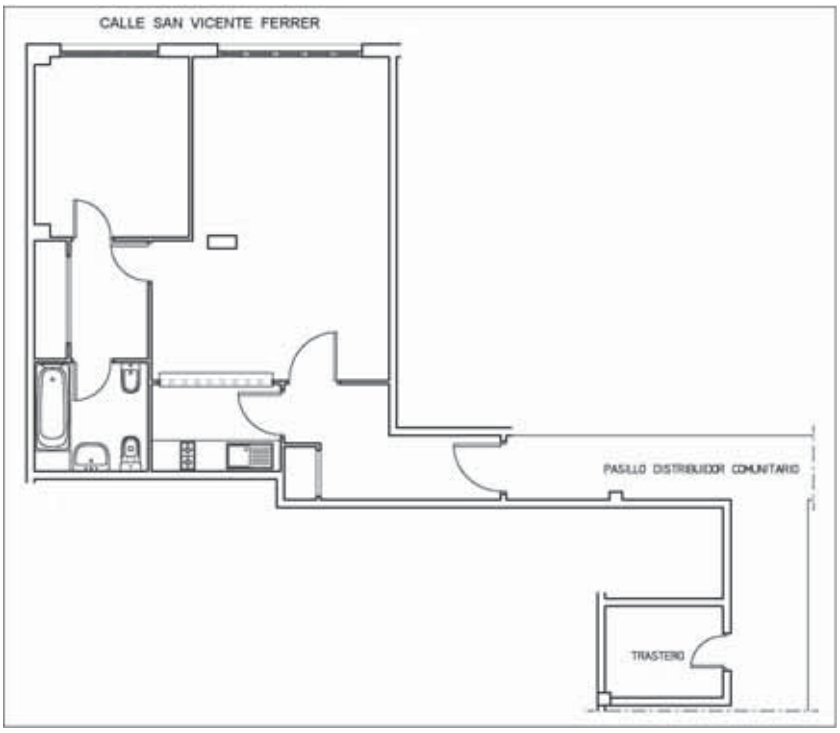


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA SEMISÓTANO
Superficie Construida = 227,44 m2

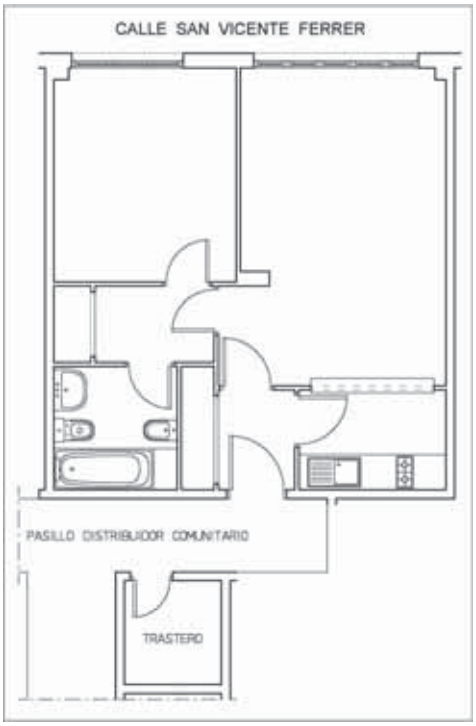




FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR LOCAL



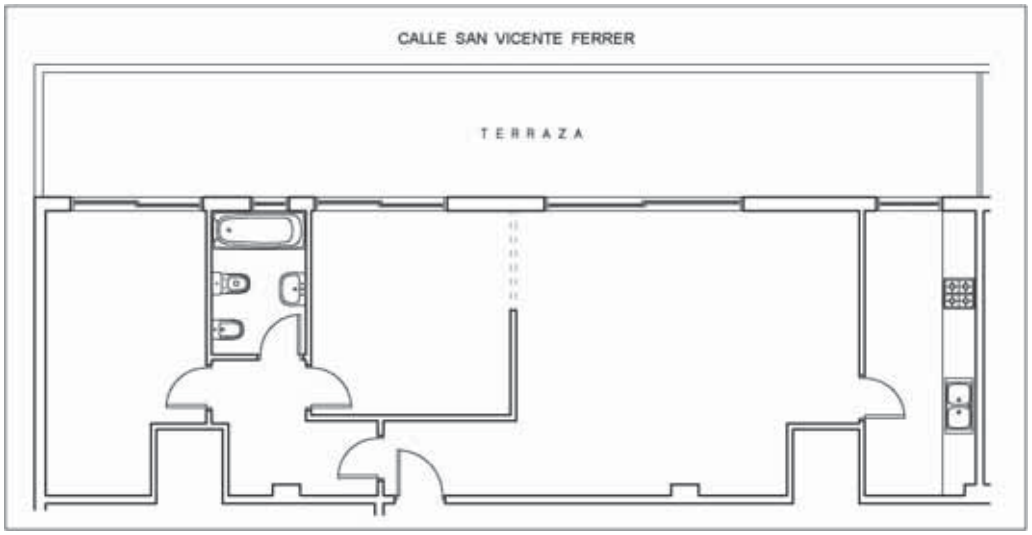
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA BAJO 1. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 44,82 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA BAJO 3. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 44,82 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA 110. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 23,60 m2



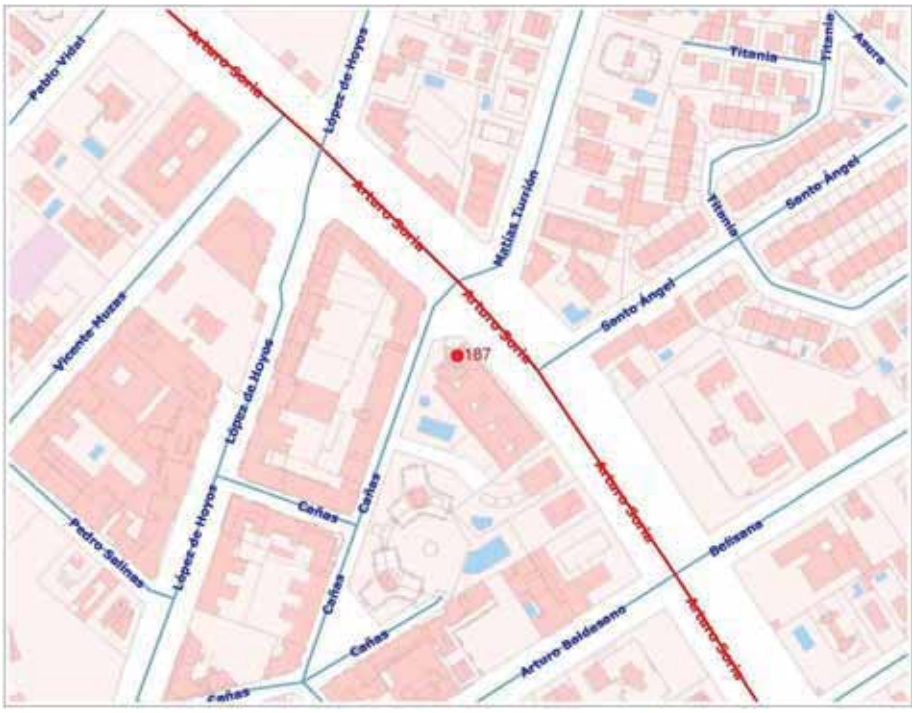
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA 312. PLANTA TERCERA
Superficie Construida = 54,09 m2

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	265,36	Nº 27 MADRID	24.546	0354906VK4705C0101SL
Loc. 2	153,20	Nº 27 MADRID	24.547	0354906VK4705C0102DB
Loc. 3	227,44	Nº 27 MADRID	24.331	0354906VK4705C0036SL
Bajo 1	44,82	Nº 27 MADRID	24.336	0354906VK4705C0041FZ
Bajo 3	44,82	Nº 27 MADRID	24.338	0354906VK4705C0043HM
Ap. 110, pl. 1ª	23,60	Nº 27 MADRID	28.820	0354906VK4705C0054QI
Ap. 312, pl. 3ª	54,09	Nº 27 MADRID	21.532	0354906VK4705C0088EP
Gar. 7		Nº 27 MADRID	1.251	0354906VK4705C0007GX
Gar. 8		Nº 27 MADRID	1.251	0354906VK4705C0008HM
Gar. 21		Nº 27 MADRID	1.251	0354906VK4705C0021MU
Gar. 34		Nº 27 MADRID	1.251	0354906VK4705C0034PJ
Tras. 28		Anejo inseparable con Ap. 312, pl. 3ª		

C/ Arturo Soria 187

Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Arturo Soria esquina calle Las Cañas del distrito de Ciudad Lineal en Madrid.

La zona de Arturo Soria se caracteriza por el alto nivel de precios residencial, dadas las características de la zona, muy cercana al centro de Madrid, con buenas comunicaciones y al mismo tiempo grandes espacios verdes.

En los últimos años el eje de Arturo Soria se ha ido afianzando como uno de los principales ejes terciarios de Madrid, gozando de una alta demanda por parte de las empresas.

En esta parte de Arturo Soria, aunque predominantemente residencial, se combina con algunos edificios de oficinas, entre algunos inquilinos que allí se ubican están la empresa de seguros Almudena Seguros o la empresa de distribución Larios.

Los edificios de la zona son dispares en cuanto a su antigüedad y calidades técnicas. Así, en los edificios más antiguos, algunos construidos en los 60, las empresas que los ocupan suelen ser también propietarios (Coca-Cola España, Laboratorios Abbot, Merck Sharp & Dohme, ABC, Cirsa, etc…) no obstante muchos de ellos están llevando a cabo operaciones de Sale & Leaseback dada la fuerte demanda de esta zona por parte de los inversores.

En cuanto a transporte público y oferta comercial y de restauración, esta zona de la Avenida de América presenta también diferencias, siendo las más abastecidas en todos los sentidos las zonas próximas a las calles Condesa de Venadito, Ramírez de Arellano, etc…sin duda porque son también zonas donde la construcción residencial es anterior al desarrollo de la zona como eje terciario.

En cambio, en la franja comprendida entre la calle Telémaco-Juan Ignacio Luca de Tena y la de Josefa Valcárcel solo existen edificios exclusivos de oficinas; desde el punto de vista residencial, la densidad de población es mucho más baja al sur de dicha franja, ya que los edificios colectivos no superan las tres alturas y son numerosas las promociones de chalets adosados, lo que explica la limitada oferta comercial.

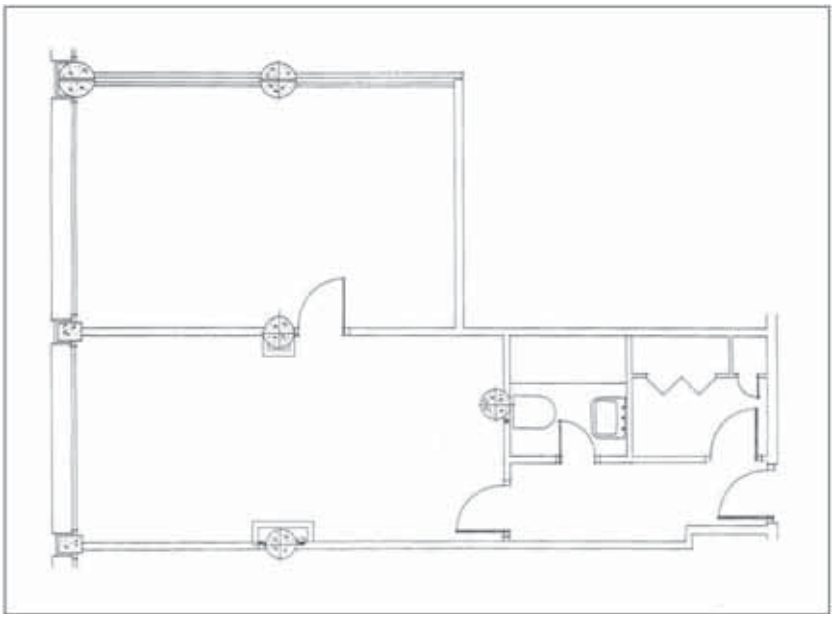
Tal y como comentábamos, el transporte público en la zona es bueno, incluyendo la estación de metro de Arturo Soria (línea 4) a tan solo 5 minutos andando, y las líneas de autobuses: 11, 53, 70, 120, 122 y 201. En cuanto a las comunicaciones para el transporte privado, a través de la Avenida de América se enlaza fácilmente con la M-30 y M-40.

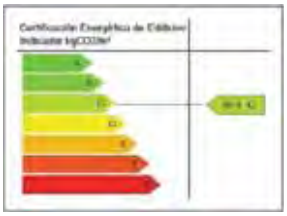


2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad comprende una oficina situada en el semisótano de un edificio de viviendas de 5 plantas construido en el año 1.968. Tiene acceso desde una entrada distinta a la utilizada por los habitantes de las viviendas que da a un pasillo. Éste conduce a dos plantas semisótanos.

La oficina se encuentra en el segundo semisótano y, a pesar de dicha condición posee ventanas que proporcionan luz y ventilación natural debido a un desnivel en el terreno sobre el que se asienta el edificio. Tiene una superficie de 55,19 m2 y dispone de una amplia zona de entrada para recepción, dos despachos y un aseo. Su estado en general es bueno.





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN





INTERIOR OFICINA

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Of. 8 - 2º	55,19	Nº 33 MADRID	114	4289201VK4848G0005GD

C/ Asura 56

28.043 Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Asura esquina calle Julián Hernández en el distrito de Hortaleza en Madrid.

La zona de Arturo Soria que se ha caracterizado por el alto nivel de precios residencial, dadas las características de la zona, muy cercana al centro de Madrid, con buenas comunicaciones y al mismo tiempo grandes espacios verdes.

Con el paso de los años, el eje de Arturo Soria se ha ido afianzando como uno de los principales ejes terciarios de Madrid, gozando de una alta demanda por parte de las empresas.

Los edificios ubicados en las calles paralelas a la de Arturo Soria y Avenida de América ofrecen un impacto visual único, aprovechando el intenso tráfico que esta vía registra diariamente.

A lo largo de la calle Asura así como en las proximidades (calles Ulises, Hernández de Tejada, Avda. de América, Agastia, Torrelaguna, Ramírez de Arellano, Arturo Soria, Josefa Valcarce, etc…) han ubicado sus sedes importantes empresas nacionales y multinacionales, tales como Telefónica I+D, Iberia, Ericsson, Motorota, Colt Telecom, Cap Gemini, Accenture, Coca-Cola España, Kraft Jacobs Suchard, La Razón, Laboratorios Abbot, y una larga lista más.

Los edificios de la zona son dispares en cuanto a su antigüedad y calidades técnicas. Así, en los edificios más antiguos, algunos construidos en los años 60, las empresas que los ocupan suelen ser también propietarios (Coca-Cola España, Laboratorios Abbot, Merck Sharp & Dohme, ABC, Cirsa, etc…) no obstante muchos de ellos están llevando a cabo operaciones de Sale & Leaseback dada la fuerte demanda de esta zona por parte de los inversores.

En cuanto a transporte público y oferta comercial y de restauración, esta zona de la Avenida de América presenta también diferencias, siendo las más abastecidas en todos los sentidos las zonas próximas a las calles Condesa de Venadito, Ramírez de Arellano, etc… sin duda porque son también zonas donde la construcción residencial es anterior al desarrollo de la zona como eje terciario.

En cambio, en la franja comprendida entre la calle Telémaco-Juan Ignacio Luca de Tena y la de Josefa Valcárcel sólo existen edificios exclusivos de oficinas; desde el punto de vista residencial, la densidad de población es mucho más baja al sur de dicha franja, ya que los edificios colectivos no superan las tres alturas y son numerosas las promociones de chalets adosados, lo que explica la limitada oferta comercial y de servicios.

Tal y como comentábamos, el transporte público en la zona es bueno, incluyendo la estación de metro de Arturo Soria (línea 4) a tan sólo 5 minutos andando, y las líneas de autobuses: 11, 53, 70, 120, 122 y 201. En cuanto a las comunicaciones para el transporte privado, a través de la Avenida de América se enlaza fácilmente con la M-30 y la M-40.



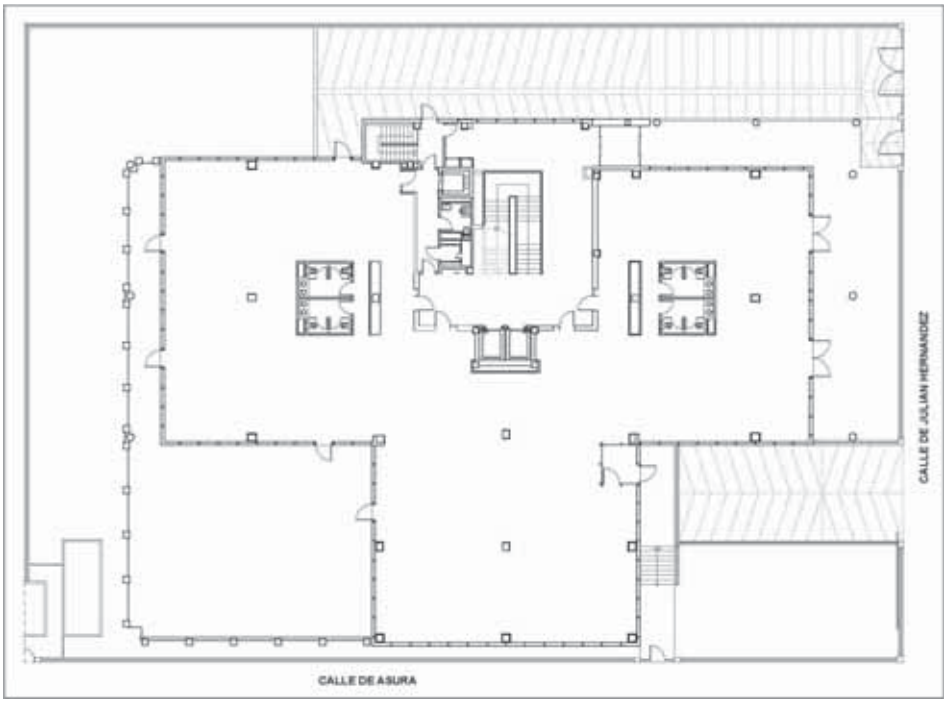
2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio exclusivo de oficinas construido en el año 2.001, con una superficie construida de 4.454,27 m2, compuesto de 3 plantas sobre rasante de 3.144,54 m2 con fachada muro cortina y una planta bajo rasante de 1.309,73 para instalaciones y garaje. Las plantas son diáfanas con amplias áreas de circulación y la entrada y recepción están satisfactoriamente iluminadas gracias a la cristalera que cubre varias plantas y a la que dan las escaleras de acceso a las oficinas.

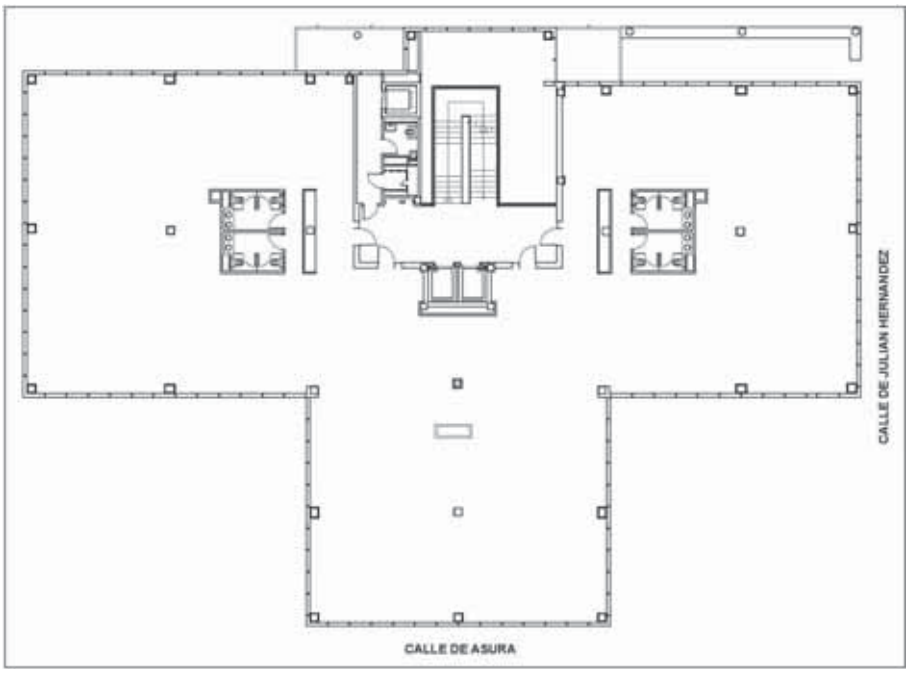
Las oficinas tienen una altura excelente y con acabados de primera calidad, como son el suelo técnico, falso techo con fluorescentes incorporados, pintura plástica en paredes, mamparas divisorias de alta calidad y moqueta en toda la oficina; excepto, en las zonas comunes, que el solado es de mármol. Están dotadas de aseos amplios divididos según sexo dentro de las mismas en cada planta y un aseo, por planta, adaptado para minusválidos.

En las instalaciones del edificio incluyen 2 ascensores de 6 personas de capacidad cada uno y un montacargas que cubren todos los niveles, incluido el sótano. El edificio dispone de aire acondicionado.

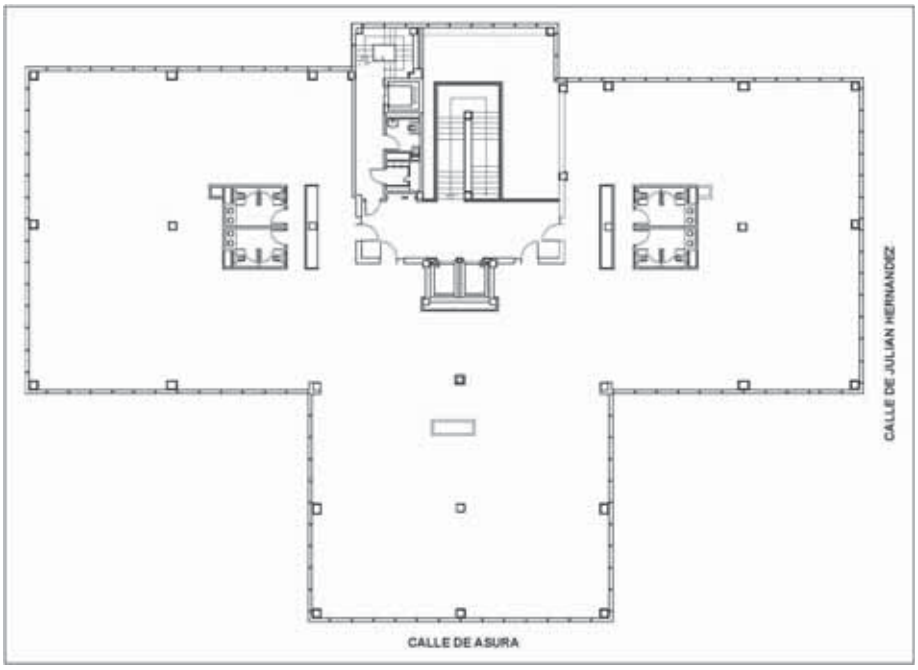
La planta sótano está distribuida con aparcamiento para 39 plazas de garaje y varios cuartos de instalaciones generales del edificio. También hay plazas adicionales en el exterior del edificio; pero, estrictamente limitadas para carga y descarga ya que esa zona debe estar libre en caso de incendio.



PLANTA BAJA DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMERA DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA SEGUNDA DE DISTRIBUCIÓN




INTERIOR EDIFICIO



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA EDIFICIO

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Edificio	4.454,27	Nº 33 MADRID	20.735	4887637VK4748H0001TD

C/ Bueso Pineda 52

Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Bueso Pineda esquina calle Asura en el distrito de Hortaleza en Madrid.

La zona de Arturo Soria que se ha caracterizado por el alto nivel de precios residencial, dadas las características de la zona, muy cercana al centro de Madrid, con buenas comunicaciones y al mismo tiempo grandes espacios verdes.

Con el paso de los años, el eje de Arturo Soria se ha ido afianzando como uno de los principales ejes terciarios de Madrid, gozando de una alta demanda por parte de las empresas.

Los edificios ubicados en las calles paralelas a la de Arturo Soria y Avenida de América ofrecen un impacto visual único, aprovechando el intenso tráfico que esta vía registra diariamente.

A lo largo de la calle Asura así como en las proximidades (calles Ulises, Hernández de Tejada, Avda. de América, Agastia, Torrelaguna, Ramírez de Arellano, Arturo Soria, Josefa Valcarce, etc…) han ubicado sus sedes importantes empresas nacionales y multinacionales, tales como Telefónica I+D, Iberia, Ericsson, Motorota, Colt Telecom, Cap Gemini, Accenture, Coca-Cola España, Kraft Jacobs Suchard, La Razón, Laboratorios Abbot, y una larga lista más.

Los edificios de la zona son dispares en cuanto a su antigüedad y calidades técnicas. Así, en los edificios más antiguos, algunos construidos en los años 60, las empresas que los ocupan suelen ser también propietarios (Coca-Cola España, Laboratorios Abbot, Merck Sharp & Dohme, ABC, Cirsa, etc…) no obstante muchos de ellos están llevando a cabo operaciones de Sale & Leaseback dada la fuerte demanda de esta zona por parte de los inversores.

En cuanto a transporte público y oferta comercial y de restauración, esta zona de la Avenida de América presenta también diferencias, siendo las más abastecidas en todos los sentidos las zonas próximas a las calles Condesa de Venadito, Ramírez de Arellano, etc… sin duda porque son también zonas donde la construcción residencial es anterior al desarrollo de la zona como eje terciario.

En cambio, en la franja comprendida entre la calle Telémaco-Juan Ignacio Luca de Tena y la de Josefa Valcárcel sólo existen edificios exclusivos de oficinas; desde el punto de vista residencial, la densidad de población es mucho más baja al sur de dicha franja, ya que los edificios colectivos no superan las tres alturas y son numerosas las promociones de chalets adosados, lo que explica la limitada oferta comercial y de servicios.

Tal y como comentábamos, el transporte público en la zona es bueno, incluyendo la estación de metro de Arturo Soria (línea 4) a tan sólo 5 minutos andando, y las líneas de autobuses: 11, 53, 70, 120, 122 y 201. En cuanto a las comunicaciones para el transporte privado, a través de la Avenida de América se enlaza fácilmente con la M-30 y la M-40.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio moderno construido en el año 2.002, con una superficie construida de 3.387,81 m2, compuesto de 4 plantas sobre rasante de 2.394,34 m2 y una planta bajo rasante de 993,47, cuya funcionalidad es la de residencia de tercera edad.

La planta baja consta de una entrada de acceso principal que conduce a la recepción y control de planta, oficina, sala de médico, sala de enfermería, gimnasio, cafetería, cocina con montaplatos, comedor y seis habitaciones dobles con baño incorporado. Existe un núcleo de comunicación con escalera y ascensor-montacargas próximo a la recepción y otro ascensor-montacargas en un lateral del edificio. Desde la cafetería y el comedor se tiene acceso a un porche y desde éste a su vez se puede bajar a un pequeño jardín. La entrada de servicio se efectúa por la calle Asura.

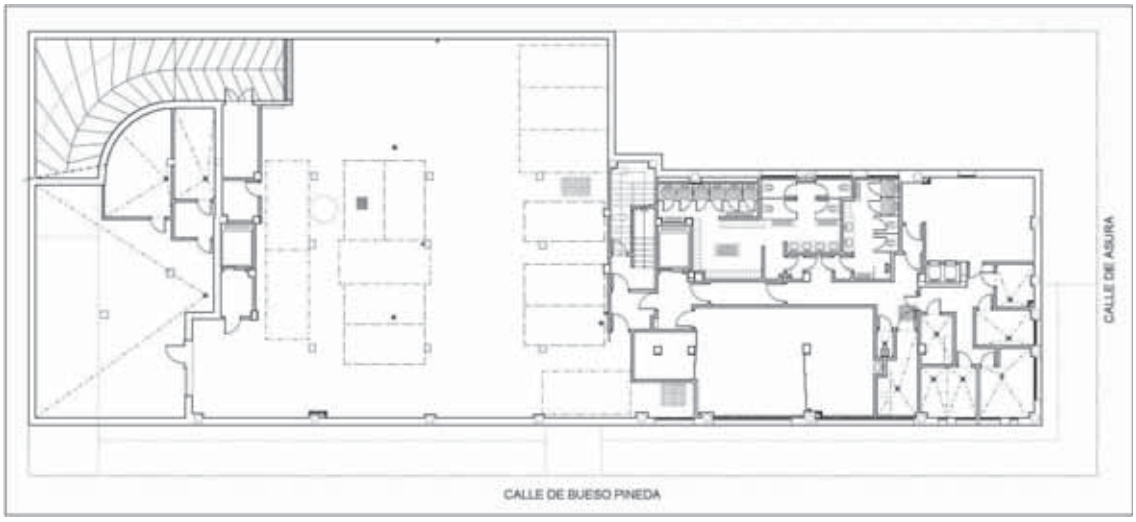
Las plantas primera y segunda están dedicadas a uso residencial en su totalidad. Cada planta consta de 23 habitaciones, todas dobles con baño incorporado, comedor, sala de estar y sala de lencería.

La planta tercera está también dedicada a uso residencial en su totalidad. Consta de 7 habitaciones dobles con baño incorporado, sala de comedor, un pequeño control y un aseo enfrente del núcleo de comunicaciones. Tiene una gran terraza a la que se puede acceder por el ascensor lateral existente en todas las plantas o por el acceso cercano al núcleo de comunicaciones.

La planta cubierta alberga los cuartos de máquinas e instalaciones y una cubierta plana transitable donde se ubican los equipos de climatización.

La planta sótano está compuesta por un área de salas de rehabilitación y vestuarios del personal, diferenciados por sexo, con una superficie de 177,00 m2 y otra área, con una superficie de 816,47 m2, de garaje aparcamiento, almacén, cuartos de instalaciones para uso del edificio y un núcleo de comunicaciones con ascensor-montacargas y escalera. A su vez existe otro ascensor-montacargas cercano a la rampa de acceso al garaje. Además, se complementan a las plazas de garaje de esta planta, otras tres que se encuentran en planta baja en el exterior del edificio.

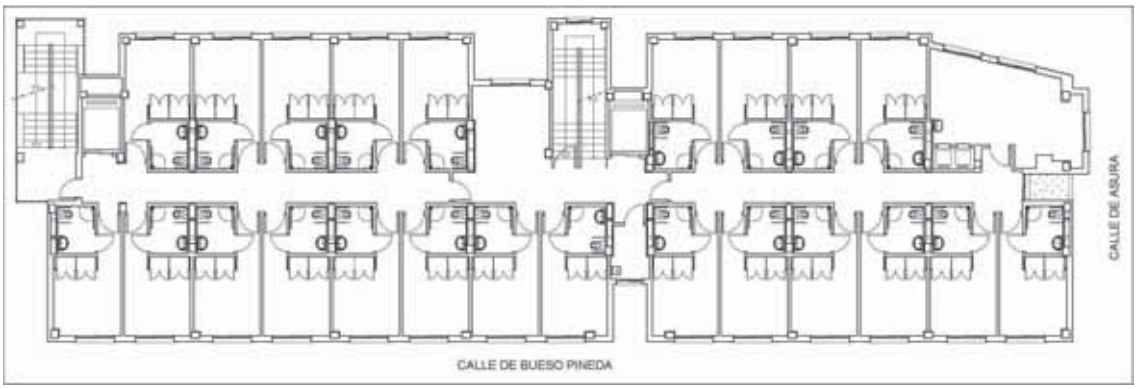
Físicamente, en el interior del edificio, dispone de revestimientos de yeso y pintura. Los baños, aseos, vestuarios y cocina llevan alicatados con plaqueta de gres de primera calidad, así como los pavimentos. En cuanto a instalaciones, la calefacción es central, los ascensores son tipo montacamillas con capacidad para 13 personas y aire acondicionado en todas las instancias.



PLANTA SÓTANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA BAJA DE DISTRIBUCIÓN



PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA TERCERA DE DISTRIBUCIÓN

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Edificio	3.387,81	Nº 33 MADRID	20.731	4887634VK4748H0001QD

C/ Velayos 2

Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está ubicada en el área de la Ciudad Universitaria en el distrito de Moncloa – Aravaca, zona Puerta de Hierro. La universidad está a una distancia de 10 minutos andando, asimismo, la zona está plenamente consolidada con abundantes zonas verdes (Dehesa de la Villa), numerosos parques y zonas recreativas. Fácil acceso a la M-30, una de las principales vías de circunvalación de la ciudad a través de la c/ Sinesio Delgado.

En lo referente a las comunicaciones, la estación de metro de Valdezarza (línea 7) se encuentra a 15 minutos andando. Asimismo existe autobuses metropolitanos que circulan por la zona, que son 42, 64, 82 y 137.

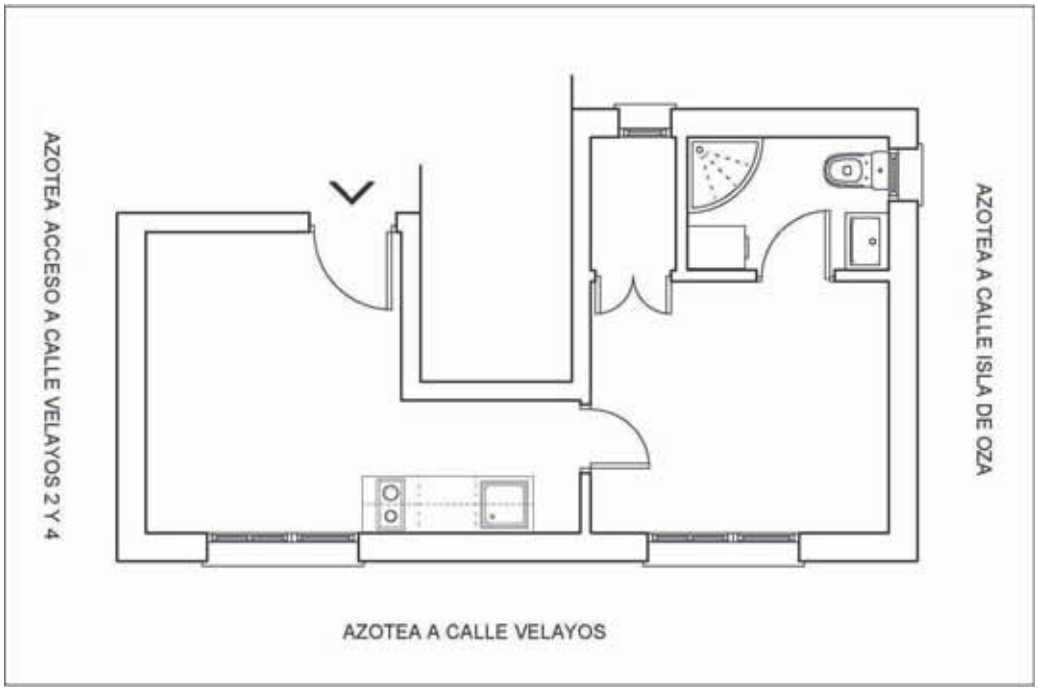
La nota más representativa de la zona es la existencia del Hospital Puerta de Hierro.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio con áreas ajardinadas, construido en el año 1.966 y compuesto de 5 plantas más ático, al que no llegan los ascensores, que son tres. Hay portero físico y medidas de seguridad.

El ático es un apartamento pequeño con salón - cocina, baño y dormitorio con vistas a los tejados de otro edificio. Reformado en el año 2.009 de solados, alicatados, sanitarios, carpintería de aluminio, aislamiento de paredes exteriores y mobiliario de cocina; nuevas instalaciones de electricidad, calefacción, aire acondicionado y parte de fontanería.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA DERECHA. PLANTA ÁTICO
Superficie Construida = 24,55 m2



INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA DERECHA. PLANTA ÁTICO

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Atico Dcha.	24,55	Nº 32 MADRID	77.716	8501247VK3880B0027XD
Gar. O		Nº 32 MADRID (Part. indiv. del 20 %)	21.291 (Part. indiv. del 20 %)	8501246VK3880B0001WH

C/ Velayos 4

Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está ubicada en el área de la Ciudad Universitaria en el distrito de Moncloa – Aravaca, zona Puerta de Hierro. La universidad está a una distancia de 10 minutos andando, asimismo, la zona está plenamente consolidada con abundantes zonas verdes (Dehesa de la Villa), numerosos parques y zonas recreativas. Fácil acceso a la M-30, una de las principales vías de circunvalación de la ciudad a través de la c/ Sinesio Delgado.

En lo referente a las comunicaciones, la estación de metro de Valdezarza (línea 7) se encuentra a 15 minutos andando. Asimismo existe autobuses metropolitanos que circulan por la zona, que son 42, 64, 82 y 137.

La nota más representativa de la zona es la existencia del Hospital Puerta de Hierro.



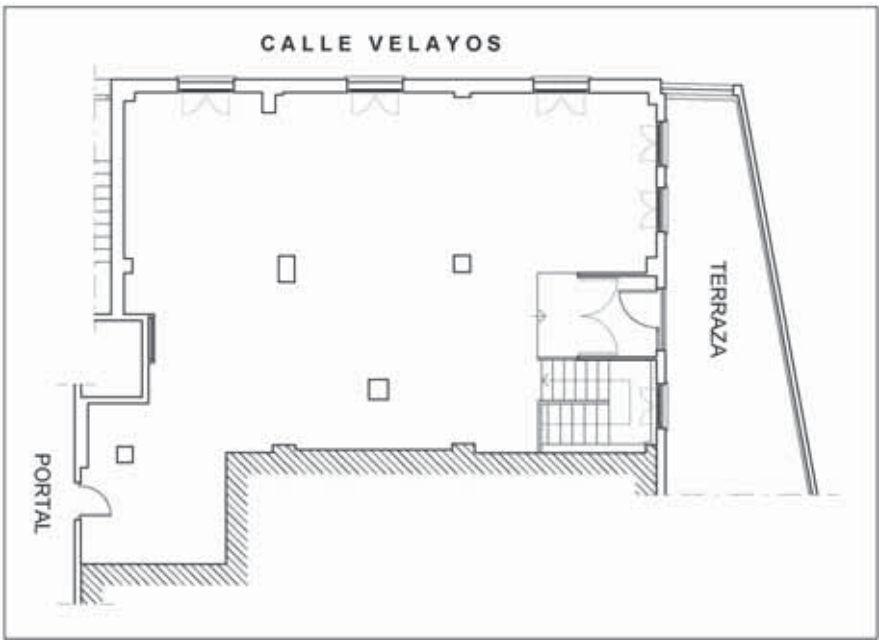




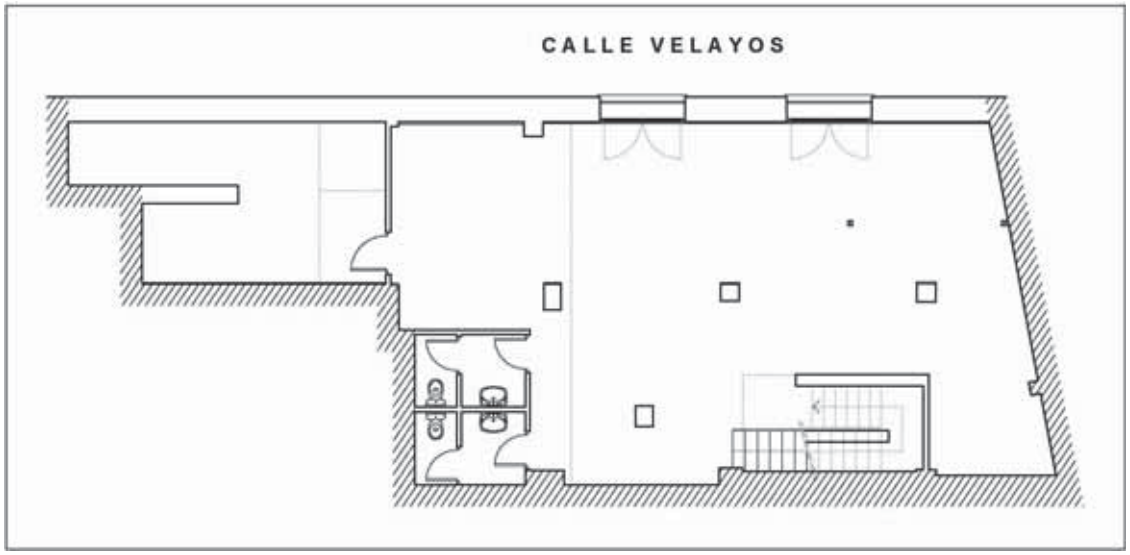
2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio con áreas ajardinadas, construido en el año 1.971 y compuesto de 5 plantas más ático, al que no llegan los ascensores, que son tres. Hay portero físico y medidas de seguridad.

El local es bastante grande con semisótano muy amplio, tiene su entrada por el portal del edificio y un acceso principal por calle Isla de Oza. Reformado en 2.009 con nuevo solado y nuevos aseos. En general, su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL "B". PLANTA BAJA
Superficie Construida = 120,00 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL "B". PLANTA SEMISÓTANO
Superficie Construida = 128,34 m2



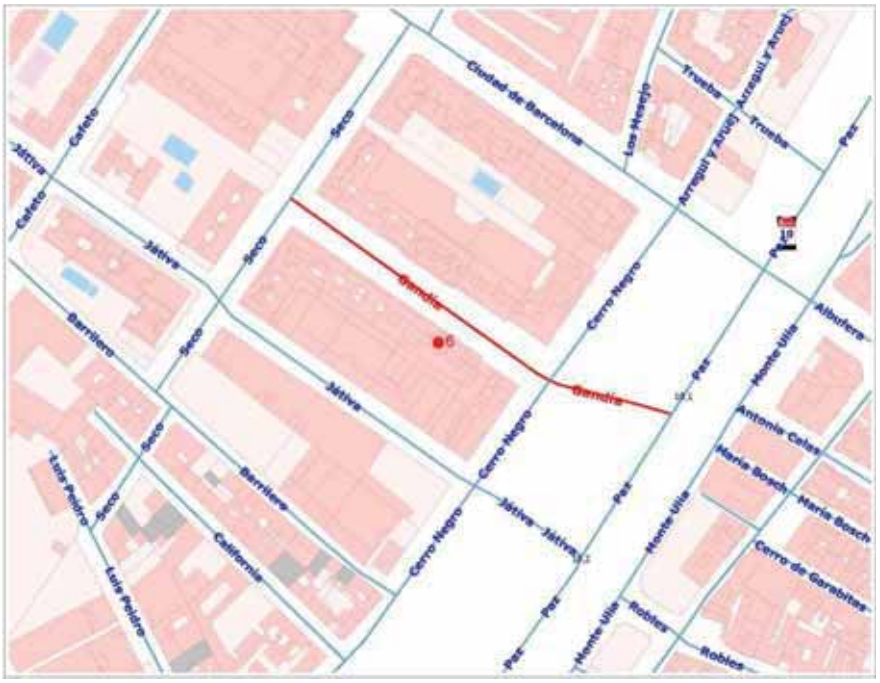



3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local B	248,34	Nº 32 MADRID	77.009	8501246VK3880B0003KK
Gar. L		Nº 32 MADRID (Part. indiv. del 6,66 %)	26.539 (Part. indiv. del 6,66 %)	8501246VK3880B0001HH

C/ Gandía 6

Madrid



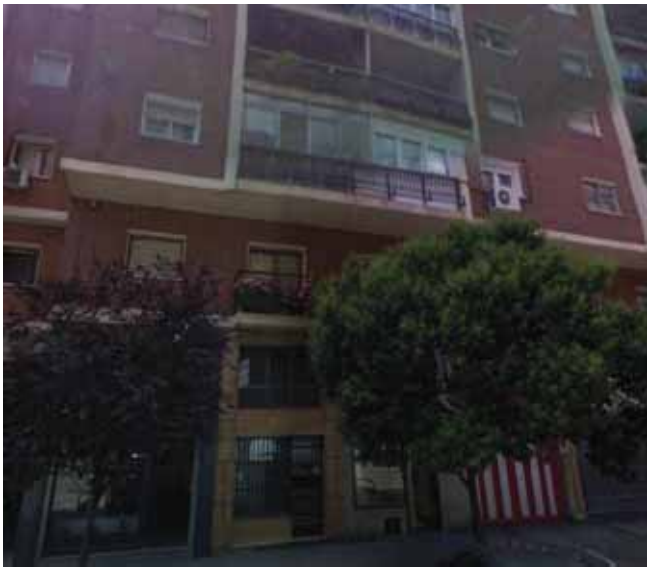
1. UBICACIÓN

Edificio situado en el barrio de las Adelfas, distrito del Retiro. Está solo a una manzana de la Avenida de la Paz, una de las vías más importantes que cruzan Madrid (M-30) y la Avenida de la Ciudad de Barcelona. Esto representa una gran ventaja para los locales de la calle en lo que a logística se refiere ya que tienen muy buen acceso a la M-30.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios de los años 70, unas siete u ocho alturas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, es razonablemente ancha, con posibilidad de aparcamiento en batería a lo largo de toda la calle y a ambos lados, además de acera arbolada.

En cuanto a las posibilidades de transporte público, el inmueble se encuentra a cinco minutos andando de la estación de metro Pacífico (línea 1) y a 10 minutos de la estación de Méndez Álvaro (línea 6 de metro, líneas de cercanías C5, C7 y C10 y estación autobuses nacional e internacional). Por otra parte, a no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación de Atocha, donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

Por último, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 24, 37, 54, 57, 102, 141 y 152.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.969, compuesto de 6 plantas con viviendas y locales comerciales.

El local se compone de dos niveles, el acceso directo por planta calle de 37,00 m2 y un sótano muy amplio de 82,43 m2 donde se encuentran dos salas amplias y aseos diferenciados por sexo. Reformado íntegramente en el año 2.008 de solados, alicatados, sanitarios, pintura, etc…; incluyendo las instalaciones de electricidad, fontanería y aire acondicionado.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTAS SÓTANO Y BAJA
Superficie Construida = 82,43 m2 y 37,00 m2





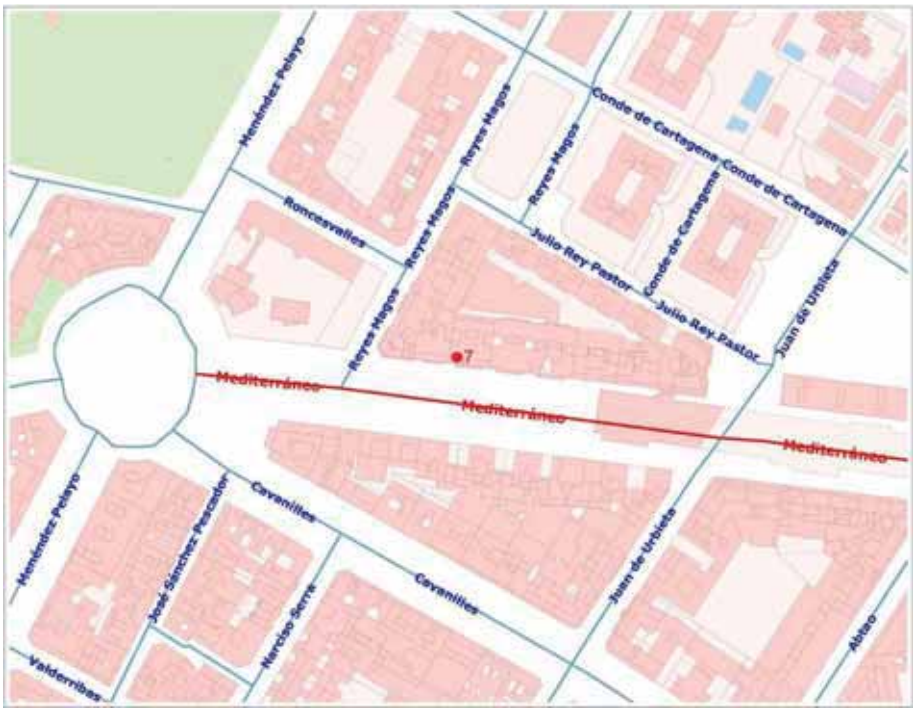
FACHADA E INTERIOR LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 3	119,43	Nº 3 MADRID	27.278	3123203VK4732C0004JE

Avda. del Mediterráneo 7

28.007 Madrid



1. UBICACIÓN

El inmueble está situado en el barrio de Pacífico dentro del distrito Retiro, justo entre plaza de Maríano de Cavia y la plaza Conde de Casal. Es una de las calles más transitadas de la ciudad. Está próxima a la M-30 pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con el Parque del Retiro, una de las principales áreas verdes de Madrid.

En la zona se combinan inmuebles residenciales con los de carácter comercial dando servicio a los primeros. A nivel de calle existen pequeños comercios y negocios de diversa índole, con áreas verdes a escasos metros del inmueble en estudio. Existe en la zona una oferta importante de restaurantes, bares y terrazas dada su proximidad con el Museo del Prado, así como importantes zonas turísticas de la ciudad. Sobre todo en la parte de la Avenida de números pares en contraste con la de los impares. Se puede comprobar que la clase de locales situados en la acera par son locales de restauración y ocio mientras que la acera impar se compone más de locales tipo bancos, academias, etc.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando encontramos la estación de metro de Conde de Casal (línea 6) y la de Menéndez Pelayo (línea 1). A no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación

de Atocha de donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

Finalmente, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 10, 14, 24, 32, 54, 56, 57, 63, 102, 141, 143 y 145.

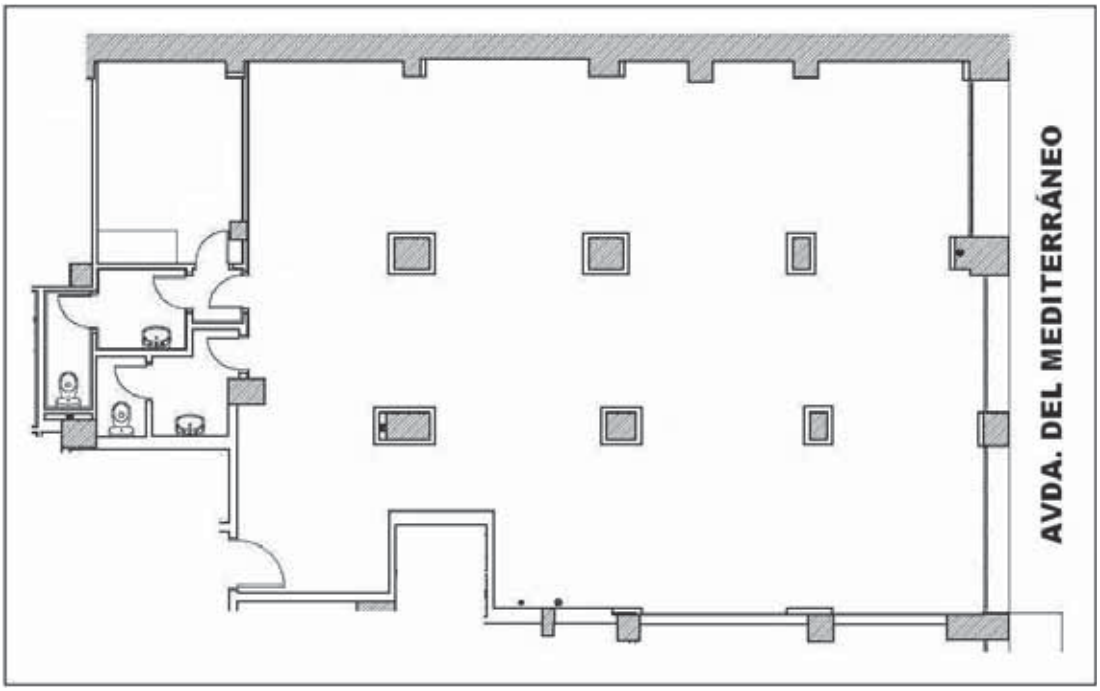


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio residencial de construcción en el año 1.965, compuesto por 8 plantas y una entreplanta para oficinas además de locales planta calle que disponen de sótanos bastante amplios. Hay dos ascensores, portero físico y calefacción central en el edificio.

Las oficinas disponen de baño y una sala diáfana exterior muy amplia con posibilidad de hacer divisiones mediante tabiques móviles. De las seis oficinas, cuatro tienen su fachada exterior a la Avda. del Mediterráneo y las otras dos a un patio interior con ventanas enrejadas. Las oficinas A y B están unidas, quedando una oficina única y las oficinas C y D comparten una puerta y un pequeño hall.

Exceptuando las oficinas C y E, las oficinas están reformadas en el año 2.007 en solados, alicatados, falso techo y sanitarios; incluyendo instalación de aire acondicionado, canalización de cableado perimétrica, radiadores nuevos y fluorescentes. En general su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “A-B”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 163,07 m2





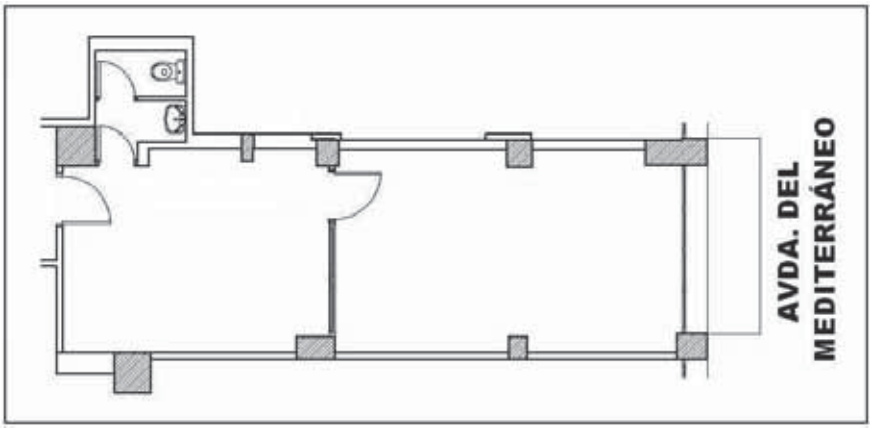






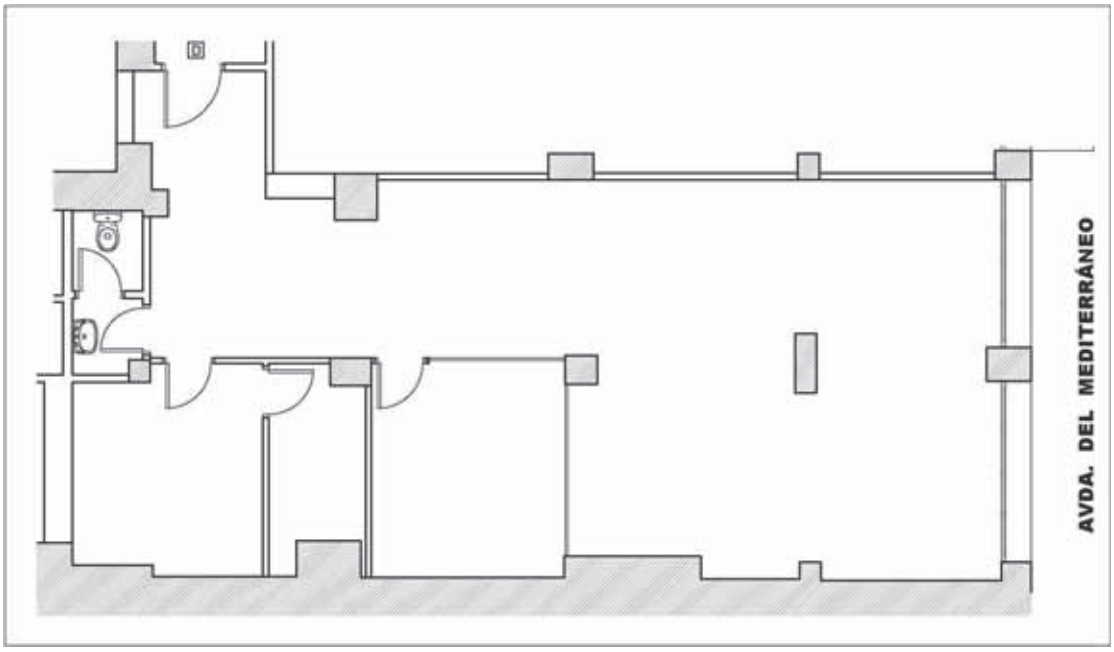


INTERIOR OFICINA
OFICINA “A-B”. PLANTA PRIMERA



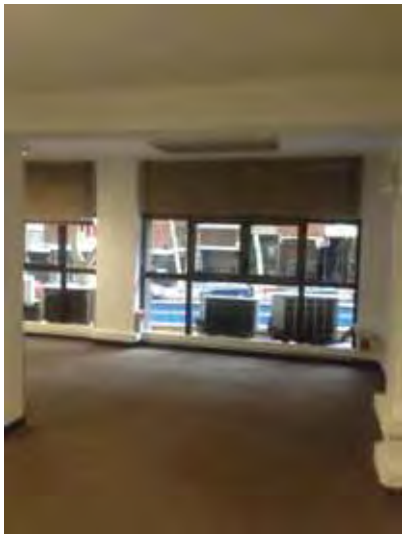
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “C”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 52,43 m2





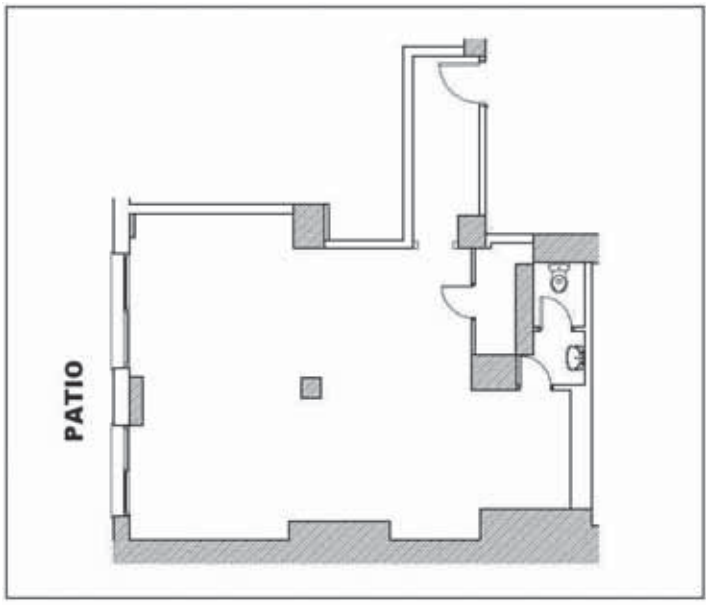
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 104,13 m2





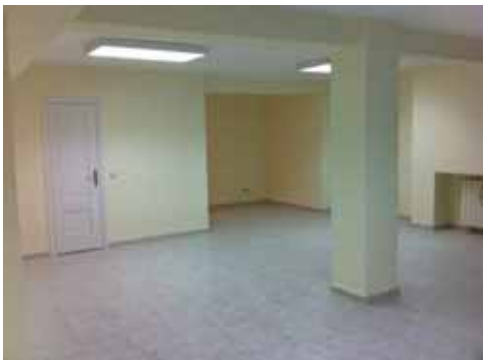


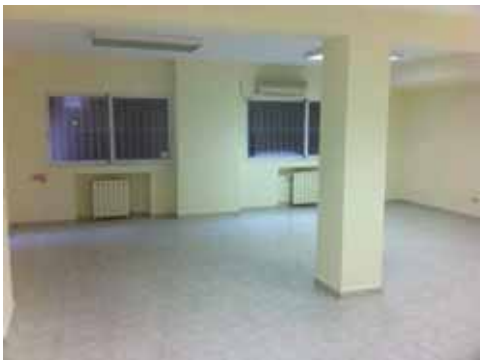
INTERIOR OFICINA
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA

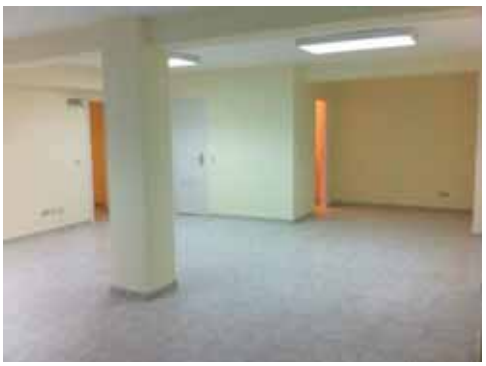


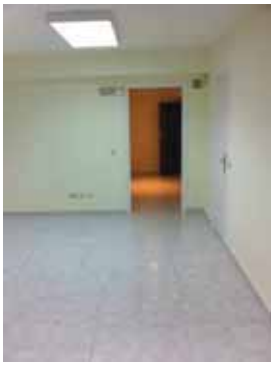


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “E”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 72,29 m2



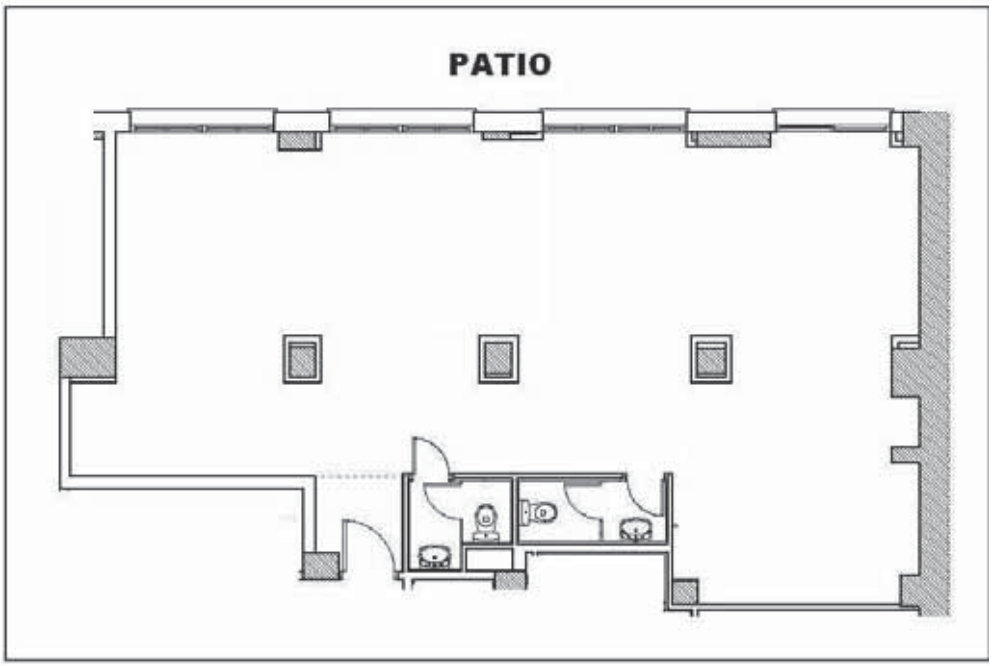








INTERIOR OFICINA
OFICINA “E”. PLANTA PRIMERA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA "F". PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 101,49 m2



3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º-AB	163,07	Nº 23 MADRID	13.737	2734211VK4723D0003JQ
1º-C	52,43	Nº 23 MADRID	13.737	2734211VK4723D0003JQ
1º-D	104,13	Nº 23 MADRID	13.737	2734211VK4723D0003JQ
1º-E	72,29	Nº 23 MADRID	13.737	2734211VK4723D0003JQ
1º-F	101,49	Nº 23 MADRID	13.737	2734211VK4723D0003JQ

Avda. del Mediterráneo 9

28.007 Madrid



1. UBICACIÓN

El inmueble está situado en el barrio de Pacífico dentro del distrito Retiro, justo entre plaza de Maríano de Cavia y la plaza Conde de Casal. Es una de las calles más transitadas de la ciudad. Está próxima a la M-30 pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con el Parque del Retiro, una de las principales áreas verdes de Madrid.

En la zona se combinan inmuebles residenciales con los de carácter comercial dando servicio a los primeros. A nivel de calle existen pequeños comercios y negocios de diversa índole, con áreas verdes a escasos metros del inmueble en estudio. Existe en la zona una oferta importante de restaurantes, bares y terrazas dada su proximidad con el Museo del Prado, así como importantes zonas turísticas de la ciudad. Sobre todo en la parte de la Avenida de números pares en contraste con la de los impares. Se puede comprobar que la clase de locales situados en la acera par son locales de restauración y ocio mientras que la acera impar se compone más de locales tipo bancos, academias, etc.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando encontramos la estación de metro de Conde de Casal (línea 6) y la de Menéndez Pelayo (línea 1). A no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación

de Atocha de donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

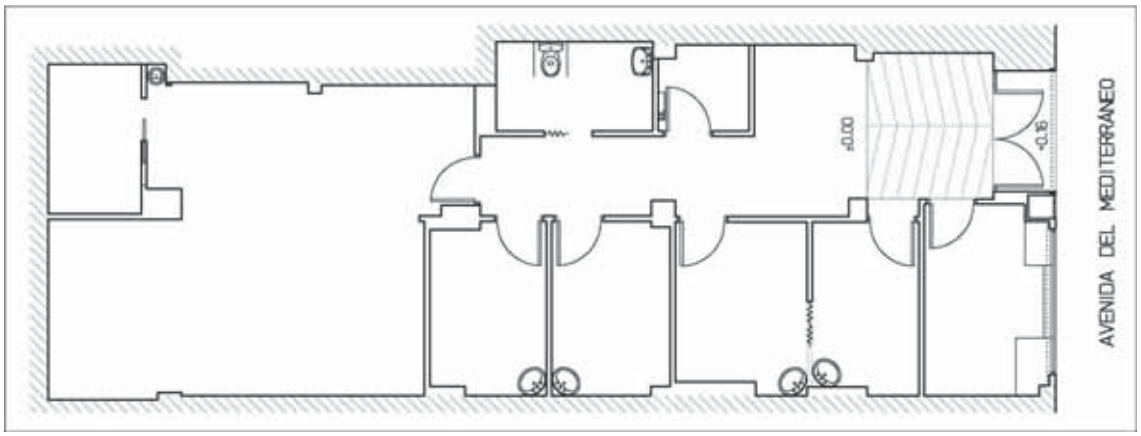
Finalmente, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 10, 14, 24, 32, 54, 56, 57, 63, 102, 141, 143 y 145.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

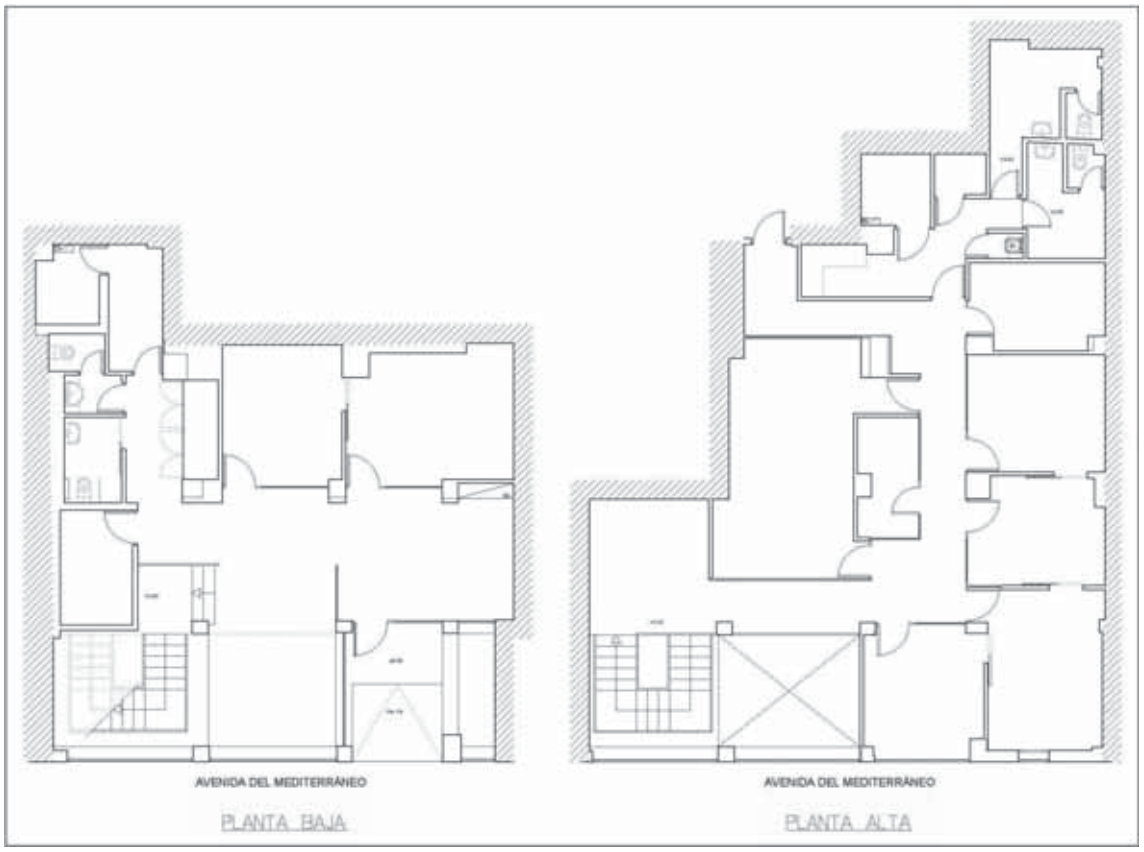
Edificio residencial de construcción en el año 1.970, compuesto por 8 plantas y una entreplanta para oficinas además de locales planta calle que disponen de sótanos bastante amplios. Hay dos ascensores, portero físico y calefacción central en el edificio.

En planta baja con fachada a la Avda. del Mediterráneo, el local izquierdo es totalmente diáfano y amplio, está reformado en 2.010 de solado, paredes y falso techo; incluyendo las instalaciones de electricidad, fontanería y aire acondicionado. El local derecho se compone de dos niveles, baja y alta; esta última, corresponde al 1º A de planta primera, unidas por una escalera dentro del propio local. Tiene una fachada muy amplia y está acondicionada con canalización de cableado, aseos, calefacción central y dividida en despachos por tabiques móviles; en general, su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL IZQUIERDO. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 119,07 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 40,36 m2.

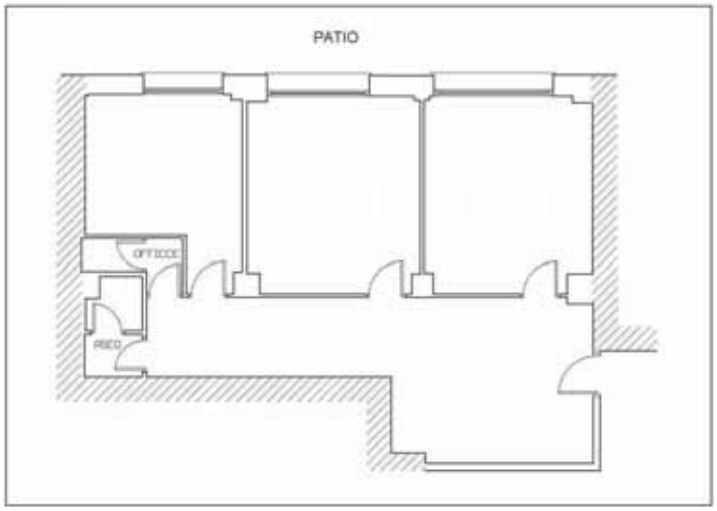




PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL DERECHO PLANTA BAJA
Y OFICINA 1º A PLANTA ALTA. (UNIDOS)
Superficie Construida Pl. Baja = 144,08 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 48,84 m2.
Superficie Construida Pl. Alta (1º A) = 191,26 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 64,83 m2.



En planta baja con fachada a un patio, se encuentran dos oficinas con bastante luz natural. Disponen de aseo, calefacción central y están divididas en varios despachos. Reformadas en el año 2.007. Su estado es bueno.



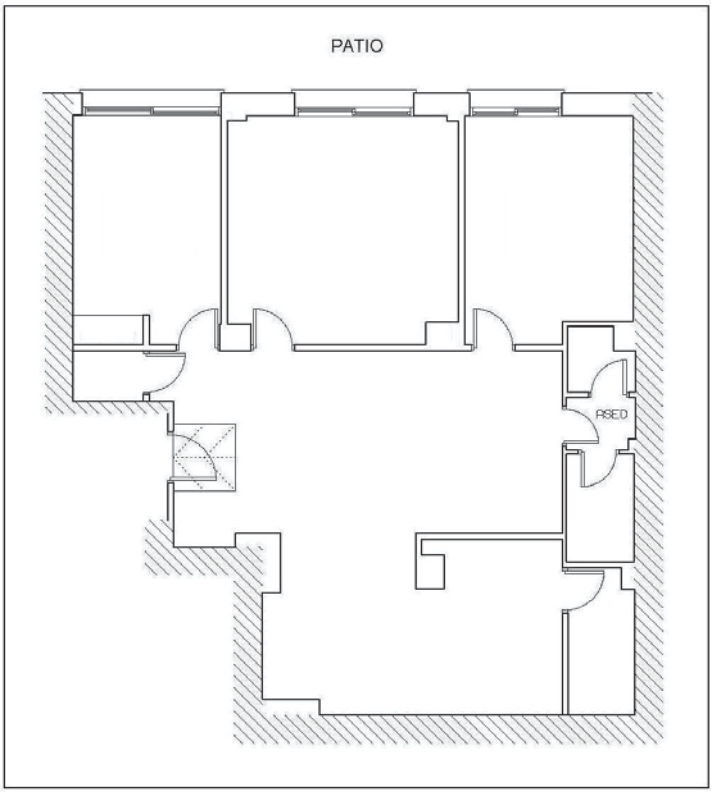


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA IZQUIERDA. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 69,99 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 23,73 m2.



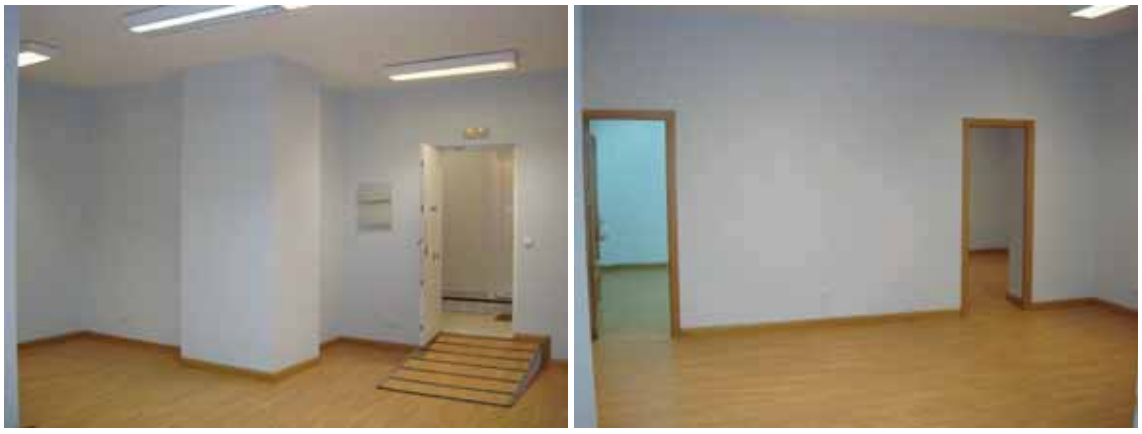


INTERIOR OFICINA
OFICINA IZQUIERDA. PLANTA BAJA



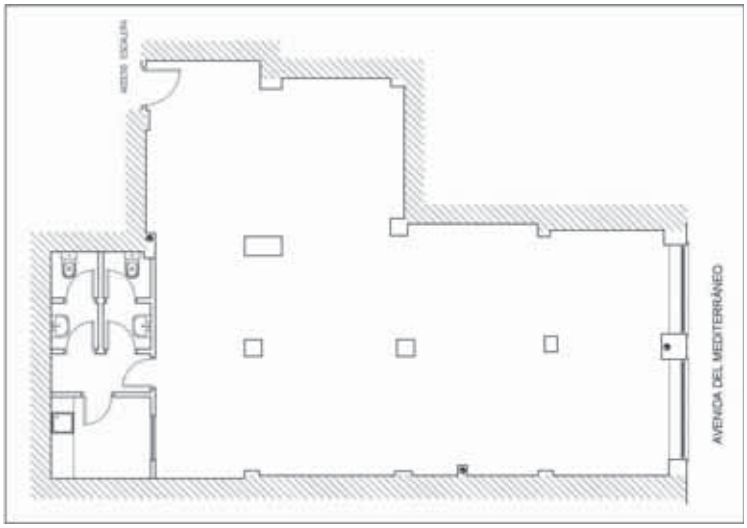


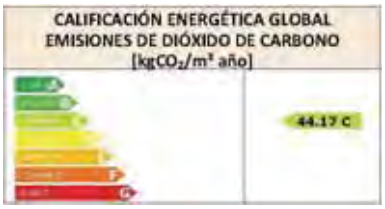
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA DERECHA. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 93,20 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 31,59 m2.



INTERIOR OFICINA
OFICINA DERECHA. PLANTA BAJA

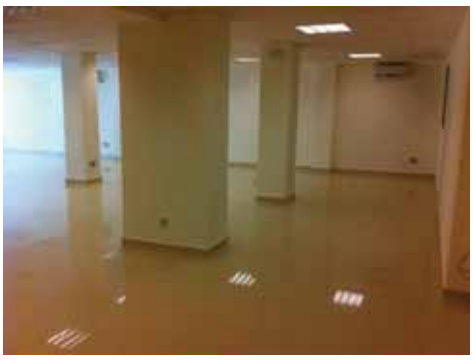
Las oficinas de la primera planta varían mucho. Una de ellas, con fachada a la Avda. del Mediterráneo, es exterior con mucha luz natural; las otras dos oficinas, la luz natural es escasa, ya que sus fachadas dan a un patio bastante pequeño. Todas disponen de aseos, separaciones mediante tabiques móviles y dotadas de pantallas fluorescentes.





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “B”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 131,17 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 44,46 m2.

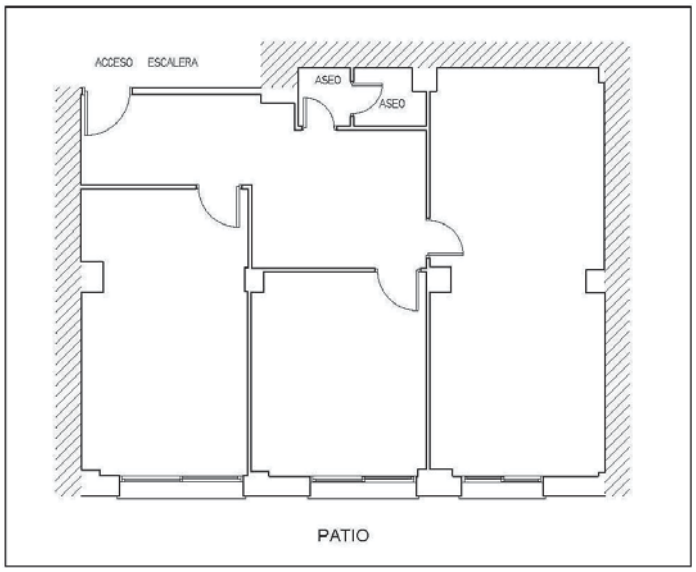








INTERIOR OFICINA
OFICINA “B”. PLANTA PRIMERA



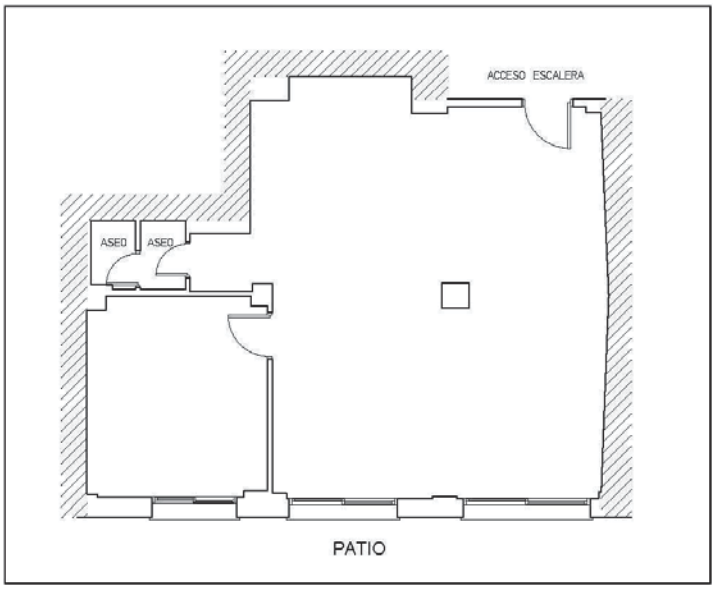


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “C”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 84,00 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 28,47 m2.





INTERIOR OFICINA
OFICINA “C”. PLANTA PRIMERA





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 72,52 m2.
Participación indivisa del 33,8983 % = 24,58 m2.



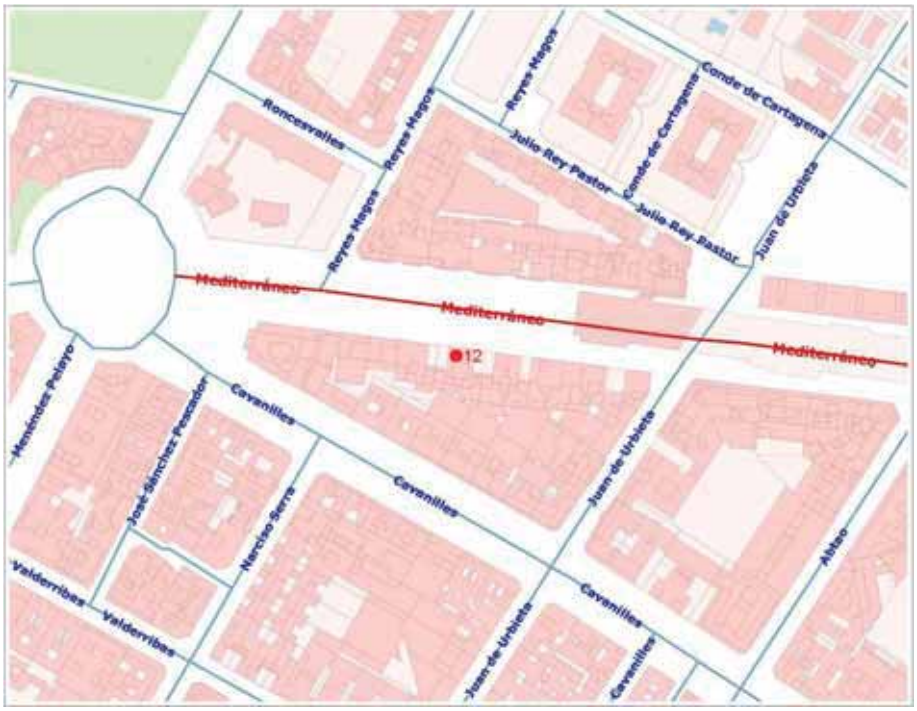
INTERIOR OFICINA
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2 **(33,8983 %)**	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc.Bjo.Dch.	48,84	Nº 23 MADRID	13.739	2734209VK4723D0034WM
Loc.Bjo.Izq.	40,36	Nº 23 MADRID	13.739	2734209VK4723D0034WM
Of.Bjo.Dcha.	31,59	Nº 23 MADRID	13.739	2734209VK4723D0034WM
Of.Bjo.Izq.	23,73	Nº 23 MADRID	13.739	2734209VK4723D0034WM
1º-A	64,83	Nº 23 MADRID	13.741	2734209VK4723D0035EQ
1º-B	44,46	Nº 23 MADRID	13.741	2734209VK4723D0035EQ
1º-C	28,47	Nº 23 MADRID	13.741	2734209VK4723D0035EQ
1º-D	24,58	Nº 23 MADRID	13.741	2734209VK4723D0035EQ

Avda. del Mediterráneo 12

28.007 Madrid



1. UBICACIÓN

El inmueble está situado en el barrio de Pacífico dentro del distrito Retiro, justo entre plaza de Mariano de Cavia y la plaza Conde de Casal. Es una de las calles más transitadas de la ciudad. Está próxima a la M-30 pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con el Parque del Retiro, una de las principales áreas verdes de Madrid.

En la zona se combinan inmuebles residenciales con los de carácter comercial dando servicio a los primeros. A nivel de calle existen pequeños comercios y negocios de diversa índole, con áreas verdes a escasos metros del inmueble en estudio. Existe en la zona una oferta importante de restaurantes, bares y terrazas dada su proximidad con el Museo del Prado, así como importantes zonas turísticas de la ciudad. Sobre todo en la parte de la Avenida de números pares en contraste con la de los impares. Se puede comprobar que la clase de locales situados en la acera par son locales de restauración y ocio mientras que la acera impar se compone más de locales tipo bancos, academias, etc.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando encontramos la estación de metro de Conde de Casal (línea 6) y la de Menéndez Pelayo (línea 1). A no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación

de Atocha de donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

Finalmente, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 10, 14, 24, 32, 54, 56, 57, 63, 102, 141, 143 y 145.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio residencial de construcción en el año 1.968, compuesto por 8 plantas y unido con el portal nº 14 con una pequeña zona peatonal entre ambos portales; a los cuales, atiende un portero físico. Hay dos ascensores y un baño común para las oficinas de la entreplanta. El estado general de las zonas comunes no es muy bueno, aunque en el año 2004 se han instalado sensores de movimiento que encienden la luz del pasillo. No dispone de garaje pero sí que hay trasteros.

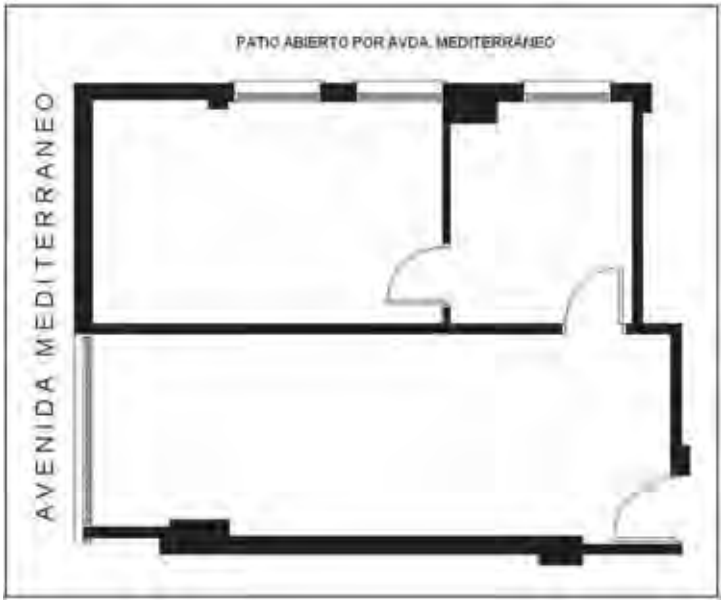
Las oficinas se sitúan en la planta primera, disponen de aseo comunitario para todas ellas; el cual, está denominado como oficina F de planta primera, distribuido con división según sexo, masculino y femenino.

Casi todas las oficinas se componen de dos despachos y zona de recepción; excepto una, que es de una única sala diáfana con posibilidad de hacer divisiones mediante tabiques móviles. Todas tienen calefacción central y están reformadas, en el año 2.009, en solados, alicatados, falso techo y sanitarios; incluyendo instalación de aire acondicionado, canalización de cableado perimétrica, radiadores nuevos y fluorescentes. En general su estado es bueno.



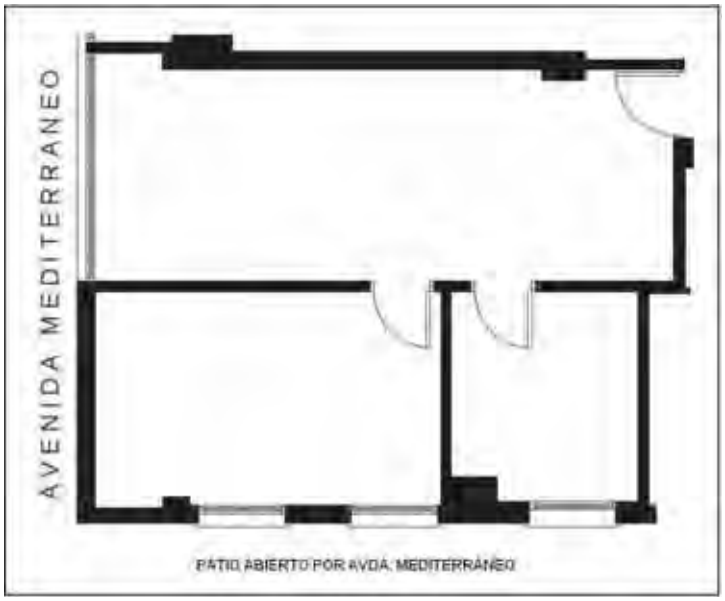


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “A”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 28,64 m2



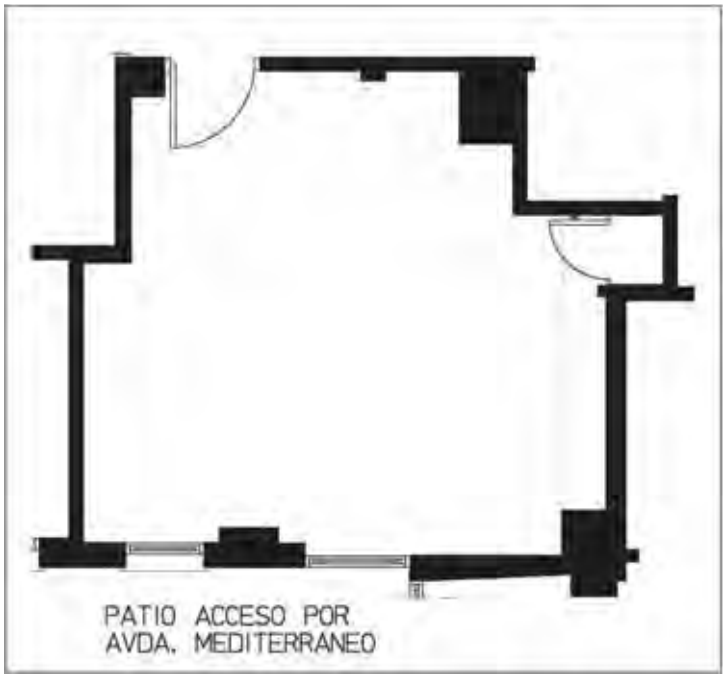


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “B”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 54,46 m2





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “C”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 54,46 m2

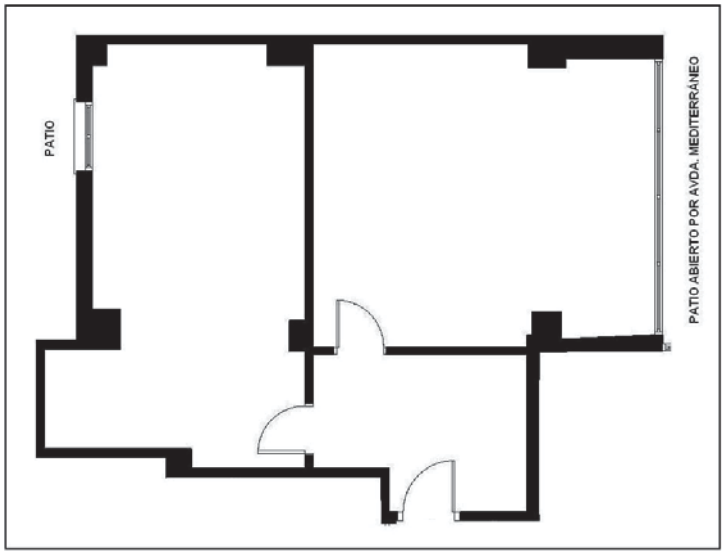




PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 29,33 m2

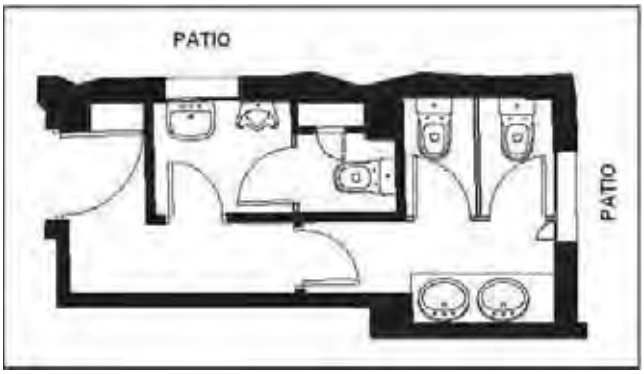


INTERIOR OFICINA
OFICINA “D”. PLANTA PRIMERA





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “E”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 73,79 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “F”. PLANTA PRIMERA. (ASEO COMÚN OFICINAS)
Superficie Construida = 9,97 m2

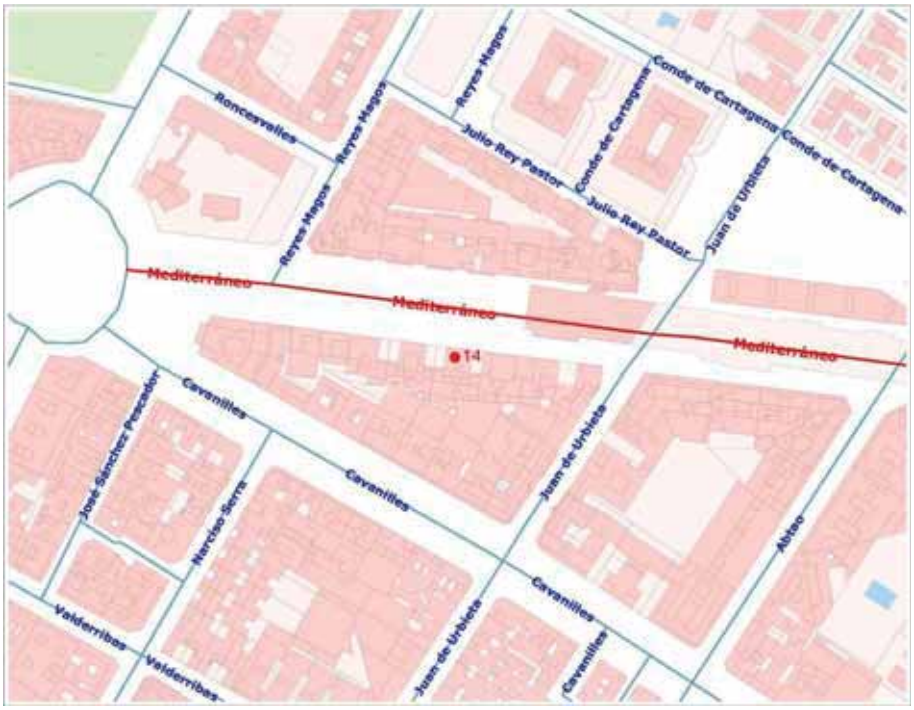
3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º-A	28,64	Nº 2 MADRID	85.032	2633606VK4723D0008MY
1º-B	54,46	Nº 2 MADRID	85.033	2633606VK4723D0009QU
1º-C	54,46	Nº 2 MADRID	85.034	2633606VK4723D0010XT
1º-D	29,33	Nº 2 MADRID	83.261	2633606VK4723D0011MY
1º-E	73,79	Nº 2 MADRID	42.612	2633606VK4723D0012QU
1º-F	9,97	Nº 2 MADRID	83.262	

La oficina F no tiene Referencia Catastral por estar incluida en cada una de las Referencias Catastrales de las oficinas A, B, C, D y E.

Avda. del Mediterráneo 14

28.007 Madrid



1. UBICACIÓN

El inmueble está situado en el barrio de Pacífico dentro del distrito Retiro, justo entre plaza de Mariano de Cavia y la plaza Conde de Casal. Es una de las calles más transitadas de la ciudad. Está próxima a la M-30 pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con el Parque del Retiro, una de las principales áreas verdes de Madrid.

En la zona se combinan inmuebles residenciales con los de carácter comercial dando servicio a los primeros. A nivel de calle existen pequeños comercios y negocios de diversa índole, con áreas verdes a escasos metros del inmueble en estudio. Existe en la zona una oferta importante de restaurantes, bares y terrazas dada su proximidad con el Museo del Prado, así como importantes zonas turísticas de la ciudad. Sobre todo en la parte de la Avenida de números pares en contraste con la de los impares. Se puede comprobar que la clase de locales situados en la acera par son locales de restauración y ocio mientras que la acera impar se compone más de locales tipo bancos, academias, etc.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando encontramos la estación de metro de Conde de Casal (línea 6) y la de Menéndez Pelayo (línea 1). A no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación

de Atocha de donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

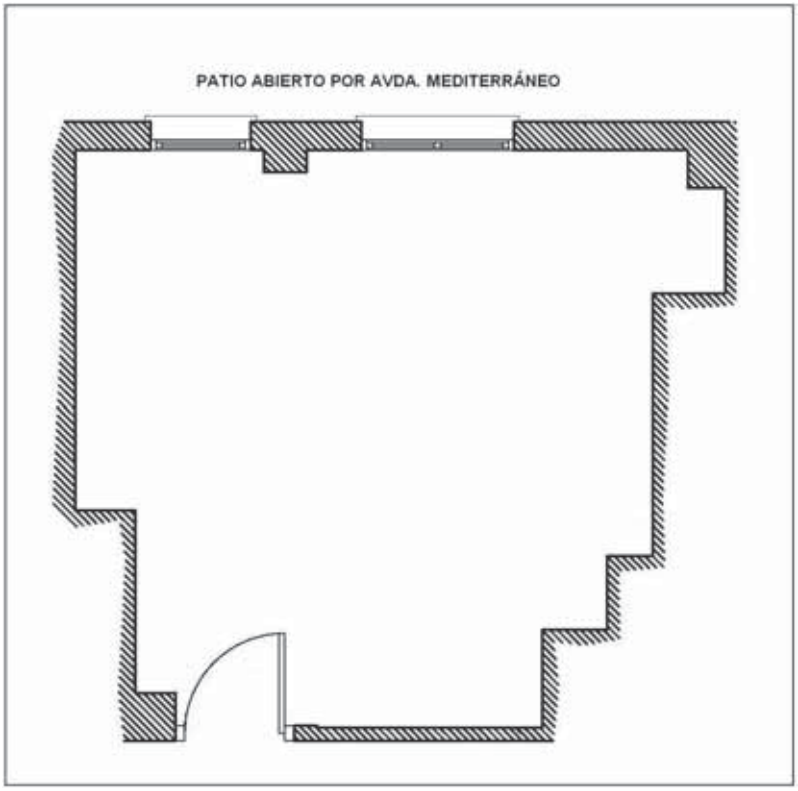
Finalmente, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 10, 14, 24, 32, 54, 56, 57, 63, 102, 141, 143 y 145.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio residencial de construcción en el año 1.968, compuesto por 8 plantas y unido con el portal nº 12 con una pequeña zona peatonal entre ambos portales; a los cuales, atiende un portero físico. Hay dos ascensores y un baño común para las oficinas de la entreplanta. El estado general de las zonas comunes es normal y en el año 2004 se han instalado sensores de movimiento que encienden la luz del pasillo. No dispone de garaje pero sí que hay trasteros.

La oficina se sitúa en la planta primera, compuesta de una única sala diáfana con posibilidad de hacer divisiones mediante tabiques móviles. Tiene calefacción central y aseo comunitario compartido con otras oficinas en la misma planta. Está reformada en el año 2.008, en solados, alicatados, falso techo y sanitarios; incluyendo instalación de aire acondicionado, canalización de cableado perimétrica, radiadores nuevos y fluorescentes. Su estado es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “A”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 30,04 m2







INTERIOR OFICINA





INTERIOR OFICINA

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º A	30,04	Nº 2 MADRID	42.704	2633607VK4723D0007IT

C/ Seco 5

Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en el barrio de las Adelfas, distrito del Retiro. Está solo a una manzana de la Avenida de la Paz, una de las vías más importantes que cruzan Madrid (M-30) y la Avenida de la Ciudad de Barcelona. Esto representa una gran ventaja para los locales de la calle en lo que a logística se refiere ya que tienen muy buen acceso a la M-30.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios de los años 70, unas siete u ocho alturas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, es razonablemente ancha, con posibilidad de aparcamiento en batería a lo largo de toda la calle y a ambos lados, además de acera arbolada.

En cuanto a las posibilidades de transporte público, el inmueble se encuentra a cinco minutos andando de la estación de metro Pacífico (línea 1) y a 10 minutos de la estación de Méndez Álvaro (línea 6 de metro, líneas de cercanías C5, C7 y C10 y estación autobuses nacional e internacional). Por otra parte, a no más de 15 minutos andando está una de las mayores estaciones de tren de la ciudad de Madrid que es la estación de Atocha, donde tienen parada tanto los trenes de cercanías como las líneas de Ave a Sevilla, Barcelona y Valencia.

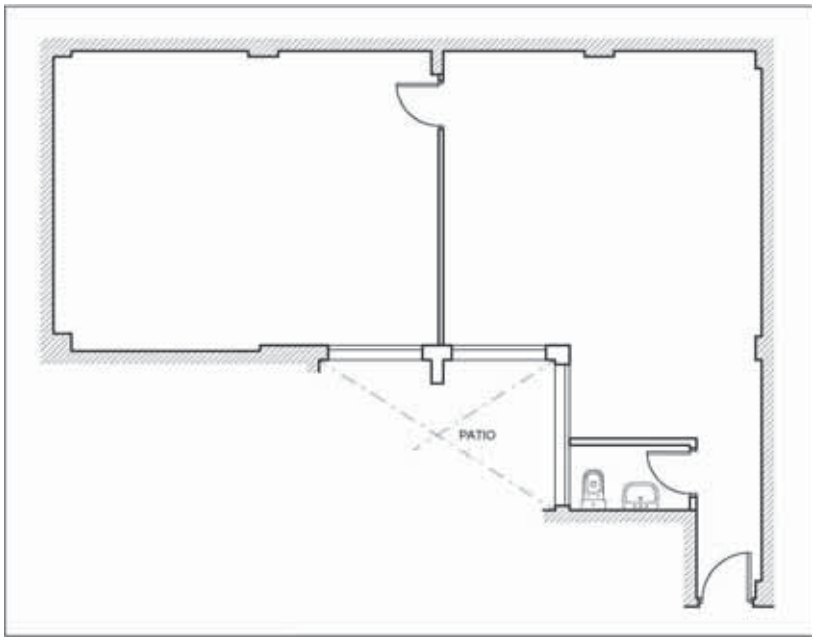
Por último, en referencia a las líneas de autobús, hay paradas de las siguientes líneas: 24, 37, 54, 57, 102, 141 y 152.

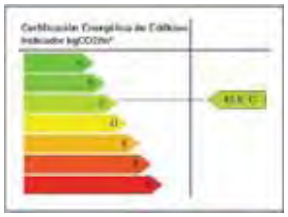


2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.964. Se compone de 7 plantas con viviendas y locales comerciales en planta calle; dotado de dos ascensores.

La oficina es interior con luz natural que da a un patio interior del edificio, se compone de una sala muy amplia de acceso a la misma, un despacho amplio y un aseo. Su acceso lo tiene a través del portal del edificio de viviendas. En general la condición es buena.





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA 2. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 71,10 m2

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Ofic. 2	71,10	Nº 3 MADRID	22.368	3123201VK4732C0007WY

C/ Francisco Gervás 12

Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está situada en el en el área de Castillejos, en el distrito de Tetuán. El edificio está situado en la zona media del Paseo de la Castellana, que es el nudo principal de la ciudad y que recorre de Norte a Sur, en uno de sus laterales, a la altura de la plaza de Cuzco, a 10 minutos andando del inmueble.

Esta zona es eminentemente de oficinas, con algunos edificios de viviendas o mixtos. Es por ello que la mayoría de los negocios en planta calle se dedican a la restauración, bares y sucursales bancarias.

En relación a las posibilidades de transportes, la estación de metro de Tetuán (línea 1) se encuentra a 5 minutos andando y la de Cuzco (línea 10) a 10 minutos andando. La estación de metro de Nuevos Ministerios (línea C6, C8 y C10 de cercanías y líneas 6, 8 y 10 de metro) que conecta Madrid con sus alrededores también está muy cerca. Los autobuses que recorren la zona son: 5, 11, 27, 40, 126, 147 y el 150.

En cuanto a las posibilidades de aparcamiento, existen numerosos aparcamientos cubiertos y se puede estacionar en la calle en batería.





2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El edificio es de 10 plantas, construido en el año 1975, con 2 plantas de garaje bajo rasante. Dispone de portero físico, cuatro ascensores y calefacción central.

El piso tiene una superficie de 118,70 m2 y se sitúa en la planta novena con dos accesos, se compone de hall, salón, tres dormitorios, dos baños, cocina - comedor y terraza. La vivienda es toda exterior y dispone de suelo parquet. Reformado en el año 2.010 de solados, alicatados, sanitarios, mobiliario de cocina y carpintería de aluminio en fachadas; incluso nuevas instalaciones de electricidad, fontanería, calefacción y preinstalación de aire acondicionado. Su estado es satisfactorio. Además, la vivienda dispone de dos plazas de garaje.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “C”. PLANTA NOVENA



INTERIOR VIVIENDA

INTERIOR VIVIENDA








3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
9º C	118,70	Nº 7 MADRID	9.745	1394804VK4719C0112DU
Gar. 14, 3º		Nº 7 MADRID	10.504	1394804VK4719C0127WL
Gar. 15, 3º		Nº 7 MADRID	10.504	1394804VK4719C0128EB

C/ General Yagüe 11

28.020 Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está situada en el área de Castillejos, perteneciente al distrito de Tetuán, a cinco minutos andando del Paseo de la Castellana, que constituye la principal arteria de la capital recorriéndola de Norte a Sur y donde se encuentra el estadio de fútbol Santiago Bernabeu.

La zona está rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales. Cuenta con numerosas tiendas como El Corte Inglés, así como numerosos restaurantes, debido al gran número de oficinas.

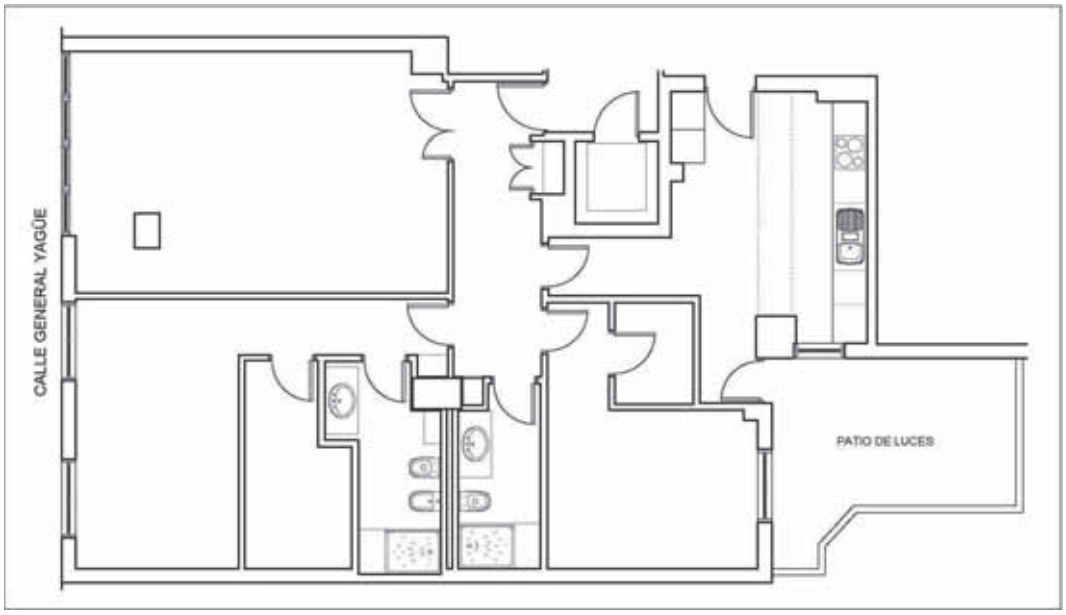
Las posibilidades de transporte son amplias, a tan solo 10 minutos andando nos encontramos con las estaciones de metro de Santiago Bernabeu, Cuzco (línea 10), y a 15 minutos la estación de metro de Estrecho (línea 1). La estación de cercanías de Nuevos Ministerios, que se encarga de conectar Madrid con sus alrededores, está a una distancia de la propiedad de aproximadamente 20 minutos andando (líneas C6, C8 y C10). Los autobuses que pasan por la zona son: 3, 5, 27, 40, 43, 126, 127, 147, 149 y 150.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio mixto de oficinas y viviendas, de construcción en el año 1.970, formando manzana cerrada con dos portales, uno con fachada a General Yagüe 11 y el otro a Avenida Brasil 13, donde ambos bloques están conectados.

La propiedad trata de una vivienda que tiene una superficie de 117,46 m2 y se sitúa en la planta tercera con dos accesos, con vistas a la calle General Yagüe y a un patio interior. Se compone de hall, salón - comedor, cocina, dos dormitorios con vestidores, dos baños y terraza interior. Está reformada en el año 2.013, en solados, alicatados, sanitarios, mobiliario de cocina, falso techo, pintura y carpintería de aluminio en fachadas; incluso nuevas instalaciones de electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado. Su estado es satisfactorio. Además, puede disponer, de hasta tres plazas de garaje.

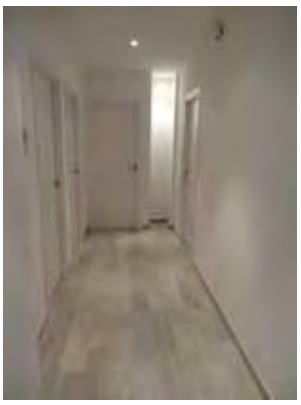


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “H”. PLANTA TERCERA





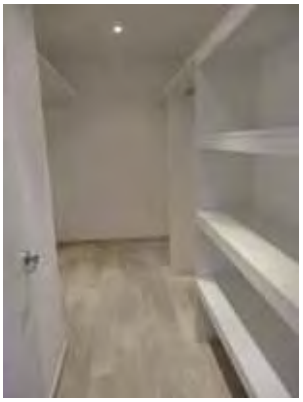
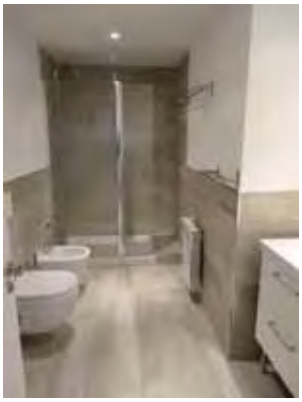
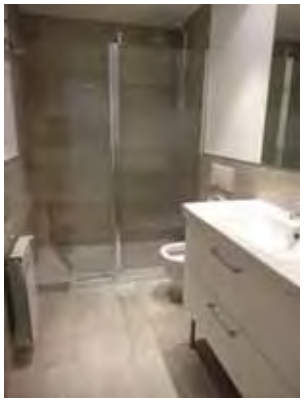






INTERIOR VIVIENDA



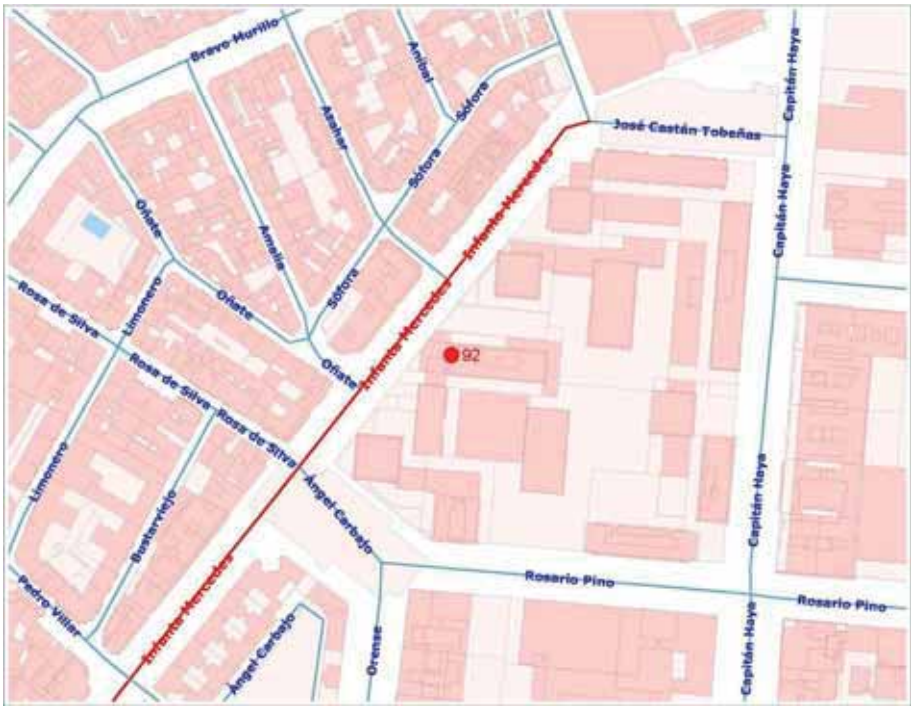
INTERIOR VIVIENDA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
3º H	117,46	Nº 14 MADRID	326	1387302VK4718G0163FH
Gar.6, 2º		Nº 14 MADRID	78	1387302VK4718G0038KB
Gar.11, 2º		Nº 14 MADRID	88	1387302VK4718G0043BX
Gar.12, 2º		Nº 14 MADRID	90	1387302VK4718G0044ZM

C/ Infanta Mercedes 92

28.020 Madrid



1. UBICACIÓN

El edificio está situado en el área de Castillejos, en el distrito de Tetuán, a dos edificios de distancia de Paseo de la Castellana, que constituye la principal arteria de la capital recorriéndola de Norte a Sur. La propiedad se encuentra a 5 minutos del Instituto Municipal de Deportes. A unos minutos andando, nos encontramos con el estadio de fútbol Santiago Bernabeu.

El área es fundamentalmente residencial, incluyendo dentro del propio complejo residencial algunas tiendas de barrio que dan servicio a los vecinos de la zona. A medida que nos acercamos al Paseo de la Castellana, cada vez hay mas restaurantes, bares y cafés, debido a la gran densidad de oficinas existentes.

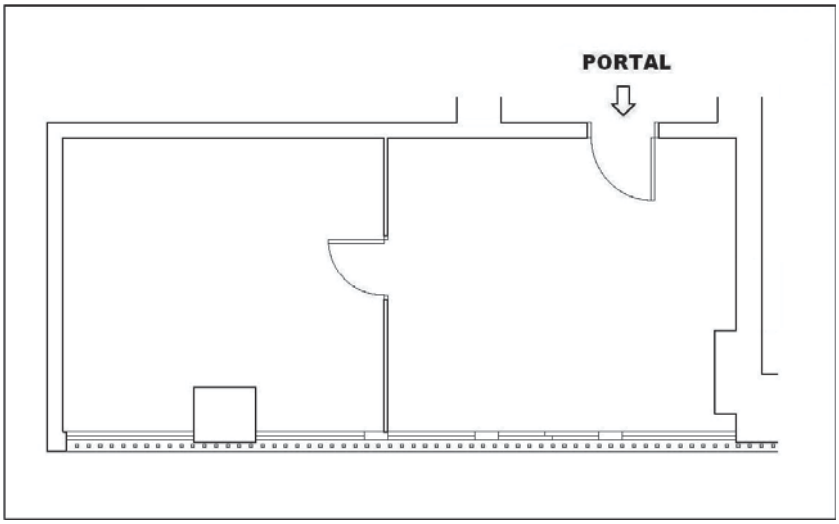
En referencia a las posibilidades de transportes, la propiedad se encuentra a 5 minutos andando de la estación de metro Valdeacederas (línea 1), la estación de cercanías de Nuevos Ministerios está muy próxima (línea C6, C8 y C10), que conecta Madrid con sus alrededores. Las líneas de autobús que paran en el área son: 3, 5, 27, 49, 66, 124 y 149. Asimismo existen numerosos aparcamientos cubiertos aunque también existen numerosas posibilidades de aparcar en la calle.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

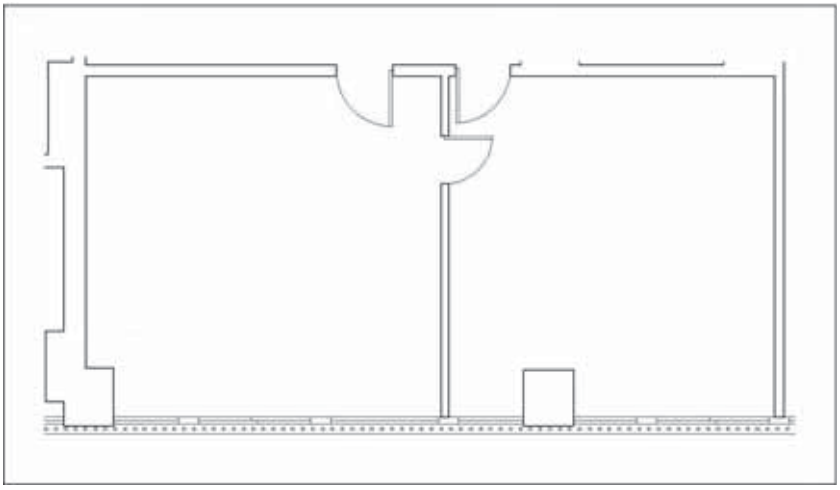
Edificio residencial de construcción en el año 1.973 compuesto de 10 plantas sobre rasante, la planta calle y 3 plantas sótano garaje. Dispone de portero físico, cuatro ascensores y sistemas de seguridad.

La oficina 8B tiene entrada por el interior del portal. Equipado de instalación de aire acondicionado, canalización de cableado y suelo de moqueta. Tiene derecho de uso de un aseo, reformado en el año 2.012, ubicado fuera de la oficina pero dentro del portal (a escasos 10 m.) compartido con otras 2 oficinas situadas en la misma planta. Es exterior con vistas a un pasadizo peatonal y otros edificios. El estado, en general, es bueno.



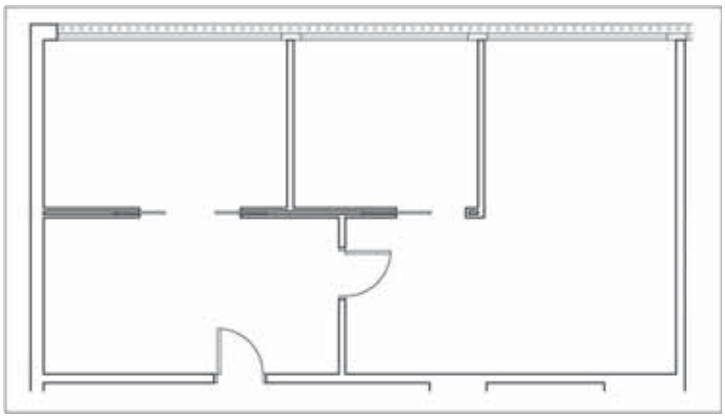
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “8B”. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 34,02 m2

La oficina 9A tiene dos accesos de entrada por el interior del portal. Equipado de instalación de aire acondicionado, canalización de cableado y suelo de moqueta. Tiene derecho de uso de un aseo, reformado en el año 2.012, ubicado fuera de la oficina pero dentro del portal (a escasos 10 m.) compartido con otras 2 oficinas situadas en la misma planta. Es exterior con vistas a un pasadizo peatonal y otros edificios. El estado, en general, es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “9A”. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 50,75 m2

La oficina 9B tiene entrada por el interior del portal. Equipado de instalación de aire acondicionado y canalización de cableado. Tiene derecho de uso de un aseo, reformado en el año 2.012, ubicado fuera de la oficina pero dentro del portal (a escasos 10 m.) compartido con otras 2 oficinas situadas en la misma planta. Es exterior con vistas a un pasadizo peatonal y otros edificios. El estado, en general, es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA “9B”. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 50,75 m2

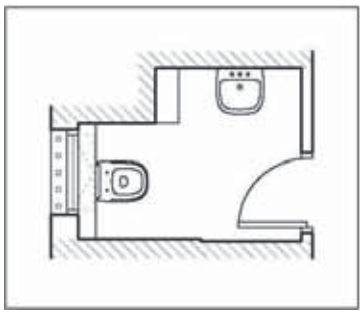
Por último, la oficina 9C se encuentra en planta calle, con entrada por la parte opuesta al portal, y un segundo acceso por el interior del portal. Dispone de planta baja y sótano con una superficie de 154,58 m2 y 53,74 m2, respectivamente; dotada de aseos diferenciados por sexo reformados en el año 2.012. Hay instalación de aire acondicionado, canalización de cableado, falso techo con fluorescentes y suelo técnico. Es exterior y tiene vistas al jardín trasero del edificio. El estado general es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCION
OFICINA “9C”. PLANTA BAJA Y SÓTANO
Superficie Construida = 208,32 m2



INTERIOR OFICINA “9C”. PLANTA BAJA Y SÓTANO



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
ASEO OFICINAS “8B”, “9A” Y “9B”. PLANTA BAJA.

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Of. 8B bj.	34,02	Nº 7 MADRID	10.693	1395512VK4719E0183OY
Of. 9A bj.	50,75	Nº 7 MADRID	9.994	1395512VK4719E0183OY
Of. 9B bj.	50,75	Nº 7 MADRID	10.772	1395512VK4719E0184PU
Of. 9C bj.	208,32	Nº 7 MADRID	9.995	1395512VK4719E0180YE
Gar.6A 1º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0136MB
Gar.7B 1º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0137QZ
Gar.11B 1º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0141WX
Gar.39 1º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0169QZ
Gar.13B 2º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0079TW
Gar. 40A 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0040ZK
Gar.41B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0041XL
Gar.43B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0043QZ
Gar.46B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0046RQ
Gar.47B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0047TW
Gar.48B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0048YE
Gar.49B 3º		Nº 7 MADRID	6.206	1395512VK4719E0049UR

C/ Orense 70

28.020 Madrid



1. UBICACIÓN

El edificio se encuentra en el área de Castillejos, en el distrito de Tetuán, haciendo esquina con la C/ Rosario Pino. Se encuentra a 5 minutos andando del Paseo de la Castellana, carretera principal que atraviesa Madrid de Norte a Sur.

Dicha área está mayoritariamente rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales. La vecindad está rodeada de amplios comercios, incluyendo El Corte Inglés y numerosas oficinas colindantes.

En lo referente a los transportes, la estación de metro de Santiago Bernabeu (línea 10) y Estrecho (línea 1) están a 10 minutos andando. Asimismo a tan solo 15 minutos se encuentra la estación de cercanías Nuevos Ministerios, que se encarga de conectar Madrid con sus alrededores (líneas C6, C8 y C10 de cercanías y líneas 6, 8, y 10 de metro). En lo referente a los autobuses, tienen parada en la zona los siguientes: 3, 5, 43, 126 y 149. Añadir, que existen numerosos aparcamientos cubiertos y la posibilidad de aparcamiento en la calle es amplia.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

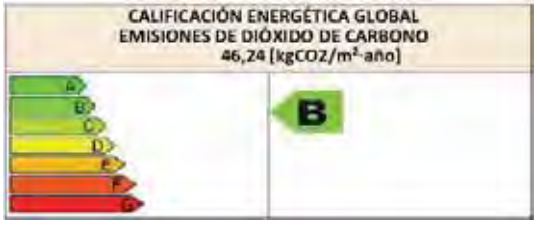
Edificio de construcción en el año 1.977 y reformado íntegramente en el año 2.006, se compone de 14 plantas sobre rasante, todas de uso exclusivo a oficinas, excepto en planta de calle que son locales comerciales, y de 3 plantas bajo rasante usadas como garajes, bastante amplios. Dispone de 4 ascensores y dos oficinas por planta. La reforma se realizó tanto en el exterior (pulido de piedra en fachada y nueva carpintería de aluminio) como en el interior (solado, falso techo, etc…) del edificio; incluyendo nuevos baños, instalaciones de electricidad, aire acondicionado, fontanería, telecomunicaciones con fibra óptica y otros. Además, el edificio está dotado de una escalera exterior de evacuación.

Local 3

Local con fachadas a C/ Rosario Pino y a zona peatonal siendo usado como Restaurante. Debido a su ubicación y que la zona es eminentemente de oficinas, el local tiene gran valor comercial. El estado general es bueno.

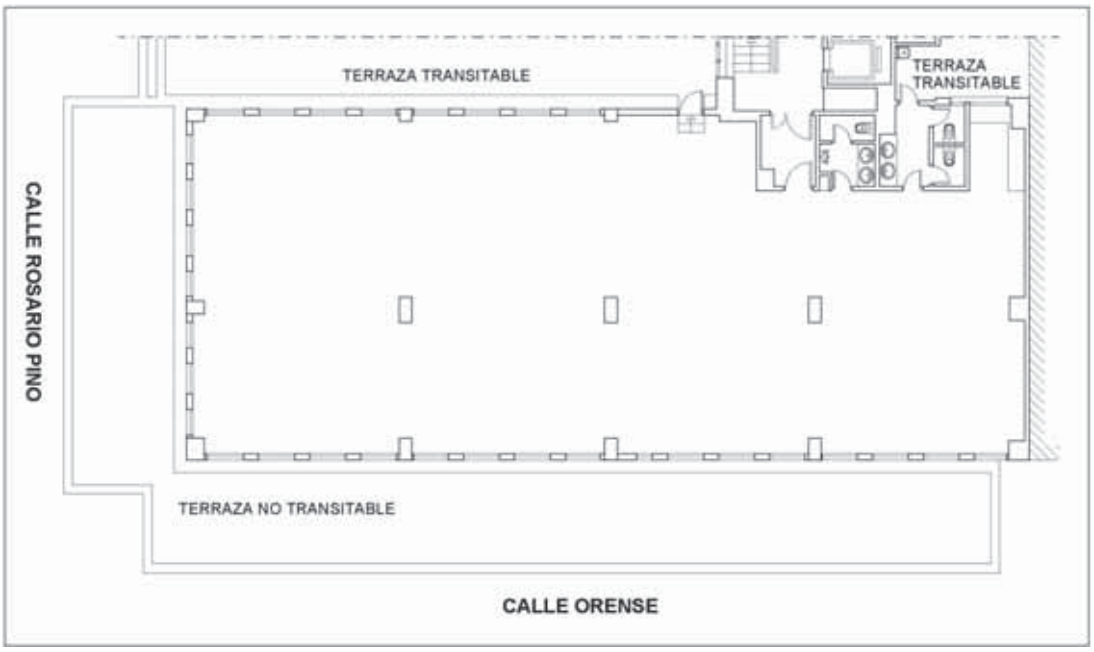


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 263,49 m2.
Participación indivisa del 50 % = 131,75 m2.

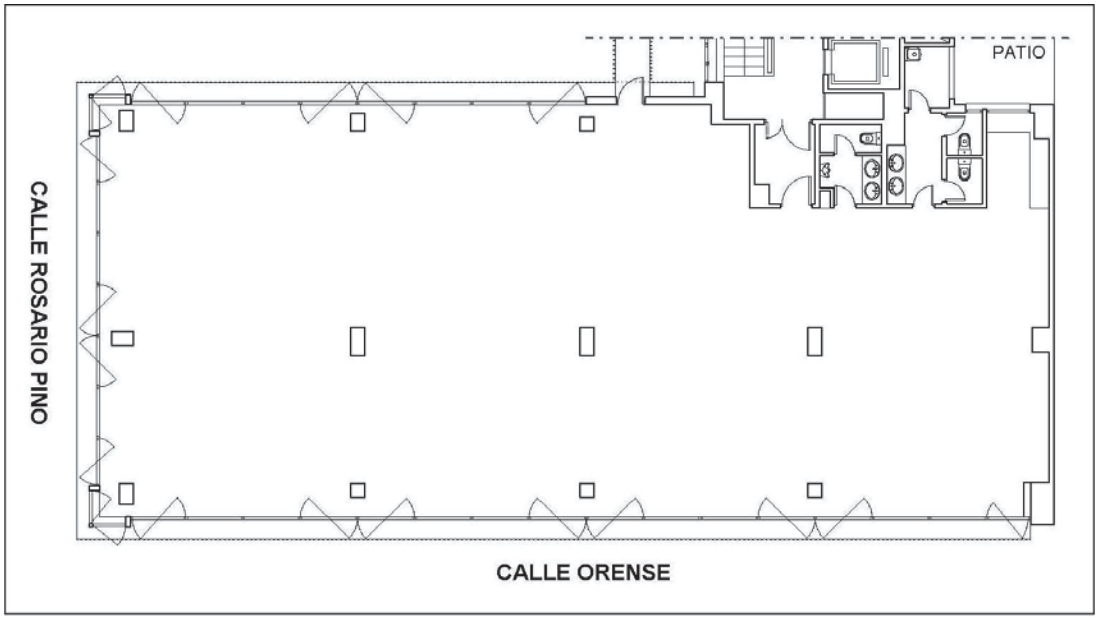


Oficinas

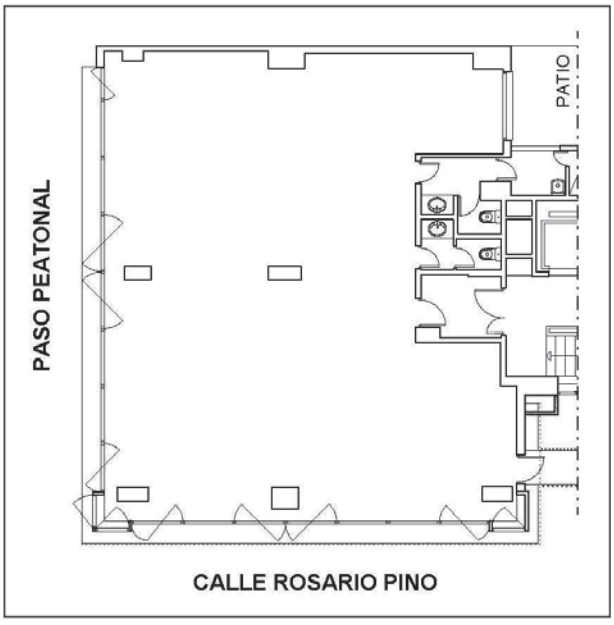
Las oficinas son diáfanas con mucha luz natural, falso techo, suelo técnico, hilo musical, aire acondicionado, aseos diferenciados por sexo, zona de office, posibilidad variada de despachos exteriores y armarios empotrados; su distribución depende del inquilino, ya que usando tabiques móviles, disponen de despachos y zonas de trabajo de forma diferente. Su estado es muy bueno ya que, actualmente, están totalmente reformadas.



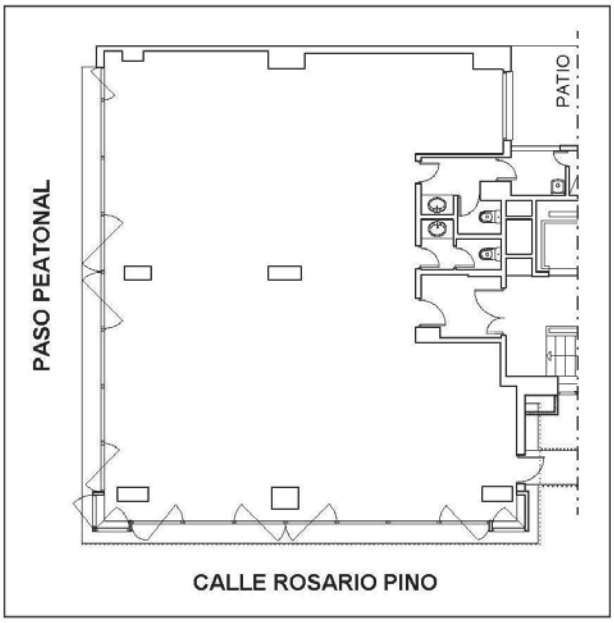
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA DERECHA. PLANTA PRIMERA.
Superficie Construida = 388,00 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA DERECHA. PLANTAS 2ª, 6ª Y 8ª
Superficie Construida = 421,70 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA IZQUIERDA. PLANTAS 2ª, 6ª Y 8ª
Superficie Construida = 210,26 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA IZQUIERDA. PLANTA 9ª
Superficie Construida = 210,00 m2





INTERIOR OFICINA DCHA. PLANTAS 2ª, 6ª Y 8ª
Y OFICINA IZQDA. PLANTAS 2ª, 6ª, 8ª Y 9ª

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 3 (50%)	131,75	Nº 7 MADRID	10.488	1394801VK4719C0005WM
1º Dcha.	388,00	Nº 7 MADRID	10.492	1394801VK4719C0007RW
2º Dcha.	421,70	Nº 7 MADRID	10.493	1394801VK4719C0009YR
2º Izda.	210,26	Nº 7 MADRID	10.494	1394801VK4719C0010RW
6º Dcha.	421,70	Nº 7 MADRID	9.752	1394801VK4719C0017AO
6º Izda.	210,26	Nº 7 MADRID	9.751	1394801VK4719C0018SP
8º Dcha.	421,70	Nº 7 MADRID	10.495	1394801VK4719C0021SP
8º Izda.	210,26	Nº 7 MADRID	10.496	1394801VK4719C0022DA
9º Izda.	210,00	Nº 7 MADRID	4.400	1394801VK4719C0024GD
Gar.15		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.16		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.17		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.18		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.19		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.20		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.26		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.27		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.28		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.29		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.30		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.31		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.33 (50%)		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.35 (50%)		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.36 (50%)		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.39		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.40		Nº 7 MADRID	9.749	1394801VK4719C0002XB
Gar.47		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.48		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Gar.80		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.81		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.89		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.90		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.98		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.99		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.100		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.110 (50%)		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.112 (50%)		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar. 113 (50%)		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.117		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.122		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.123		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.124		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.125		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.126		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.127		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.128		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.129		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.130		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.131		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.132		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.133		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.137		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.139		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.140		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.141		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.142		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.143		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.144		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Gar.145		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.146		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.147		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.148		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.149		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.150		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.151		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL
Gar.152		Nº 7 MADRID	8.854	1394801VK4719C0001ZL

C/ Rosario Pino 18

Madrid



1. UBICACIÓN

El edificio se encuentra en el área de Castillejos, en el distrito de Tetuán, perpendicular a la calle Orense. A tan solo 5 minutos andando se encuentra el Paseo de la Castellana, carretera principal que atraviesa Madrid de Norte a Sur.

Dicha área está mayoritariamente rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales. La vecindad está rodeada de amplios comercios, incluyendo El Corte Inglés y numerosas oficinas colindantes.

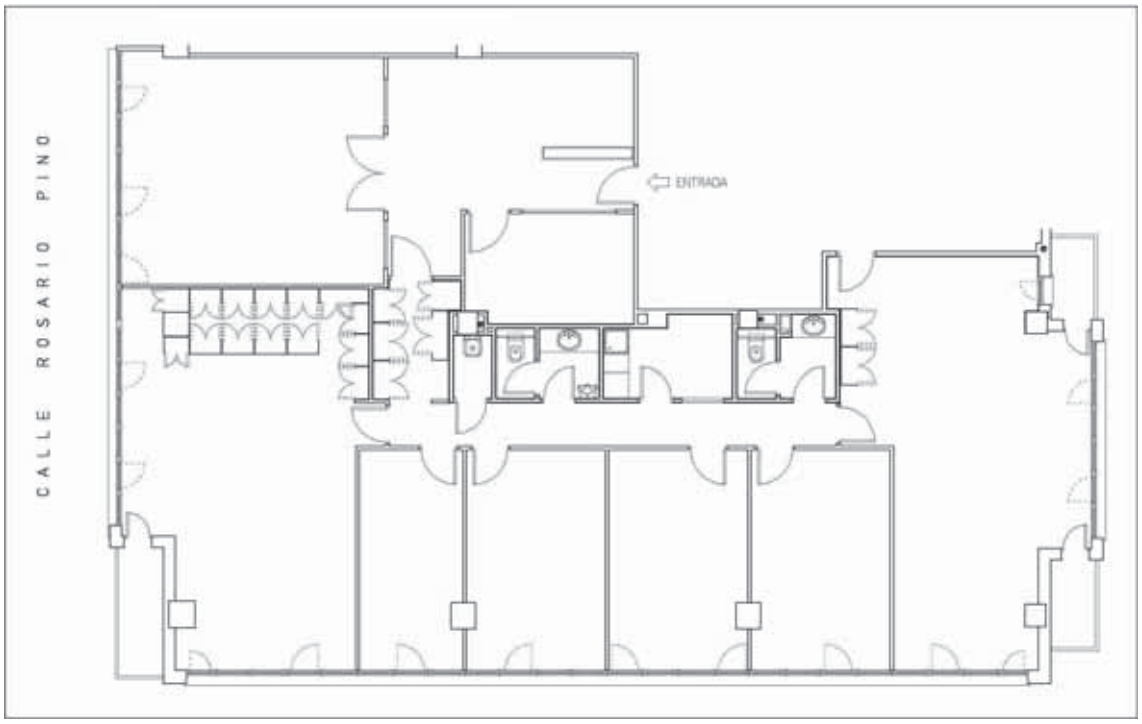
En lo referente a los transportes, la estación de metro de Santiago Bernabeu (línea 10) y Estrecho (línea 1) están a 10 minutos andando. Asimismo a tan solo 15 minutos se encuentra la estación de cercanías Nuevos Ministerios, que se encarga de conectar Madrid con sus alrededores (líneas C6, C8 y C10 de cercanías y líneas 6, 8, y 10 de metro). En lo referente a los autobuses, tienen parada en la zona los siguientes: 3, 5, 43, 126 y 149. Añadir, que existen numerosos aparcamientos cubiertos y la posibilidad de aparcamiento en la calle es amplia.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio de construcción en el año 1.973, se compone de 12 plantas sobre rasante y de 3 bajo rasante usadas como garajes. En planta de calle se ubican locales comerciales, y en el resto de plantas superiores, algunas son oficinas y otras residenciales. Dispone de 3 ascensores, portero físico y calefacción central en el edificio.

La oficina tiene una superficie de 299,58 m2, se sitúa en la planta tercera con un acceso principal y otro secundario en la misma planta. Cuenta con 3 fachadas totalmente exteriores, con amplios ventanales de trazo corrido a lo largo de dichas fachadas y 3 terrazas, con vistas a la calle Rosario Pino. Es una oficina de gran dimensión, distribuida en un hall de entrada, dos salas de reuniones, varios despachos separados mediante tabiques de pladur y dotada de un pequeño office, 2 aseos diferenciados por sexo y un cuarto lavadero. Está reformada íntegramente en el año 2.006, en carpintería exterior (aluminio gris) e interior (madera lacada blanca), solados, alicatados, suelo técnico, falso techo, sanitarios y pintura; incluyendo instalación de aire acondicionado, canalización de cableado perimétrica, telecomunicaciones con fibra óptica, radiadores nuevos y fluorescentes. Su estado es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
3º Centro	299,58	Nº 7 MADRID	4.668	1395508VK4719E0207BE
Gar. 46		Nº 7 MADRID	12.227	1395508VK4719E0122EO
Gar. 5		Nº 7 MADRID	12.226	1395508VK4719E0081KQ

C/ Rubí 4

28.021 Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está situada en la parte Este del distrito de Villaverde (Villaverde Alto). Esta calle es una vía de un solo sentido desde Norte a Sur; cerca de la calle San Jenaro de vía con dos sentidos. El área de los alrededores presenta una gran densidad de construcciones, la mayoría de ellas residenciales con comercios en planta calle. El centro de este distrito está situado a corta distancia andando del inmueble.



C/ RUBÍ

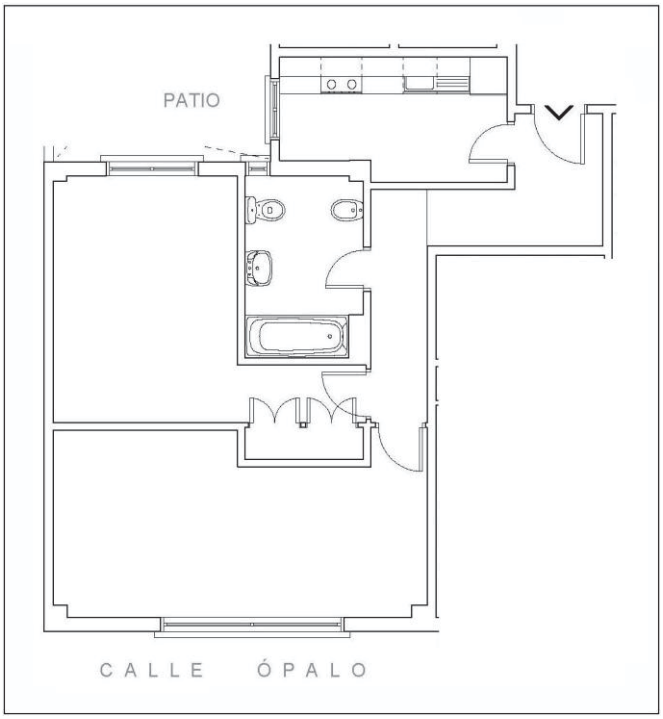


C/ ÓPALO

2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

El edificio construido en el año 1.994, es residencial y está compuesto por dos portales, uno por el Paseo de Talleres, 11 y el otro por calle Rubí, 4. Este último, se compone de tres plantas, totalmente residencial y dispone de un ascensor con capacidad para cuatro personas. En el inmueble hay treinta plazas de aparcamiento bajo rasante, a las que se accede desde el interior por el ascensor y escalera a dos niveles distintos y desde el exterior por la calle Ópalo. En general, se encuentra en condiciones satisfactorias.

Las viviendas disponen de unos acabados normales, con distribuciones y tamaños que varían considerablemente de unas a otras. Por otra parte, disponen de salón-comedor, cocina independiente, uno o dos baños y de 1, 2 o 3 dormitorios, según la vivienda. Todas ellas, están dotadas de calefacción por gas natural y mobiliario en cocina, incluyendo electrodomésticos.

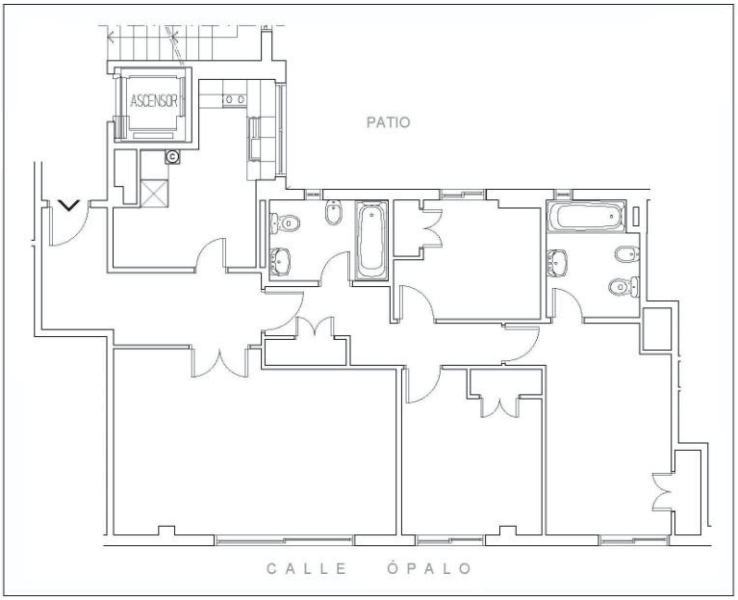


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “B”. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 52,10 m2





INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA “B”. PLANTA BAJA





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “A”. PLANTA SEGUNDA
Superficie Construida = 90,86 m2

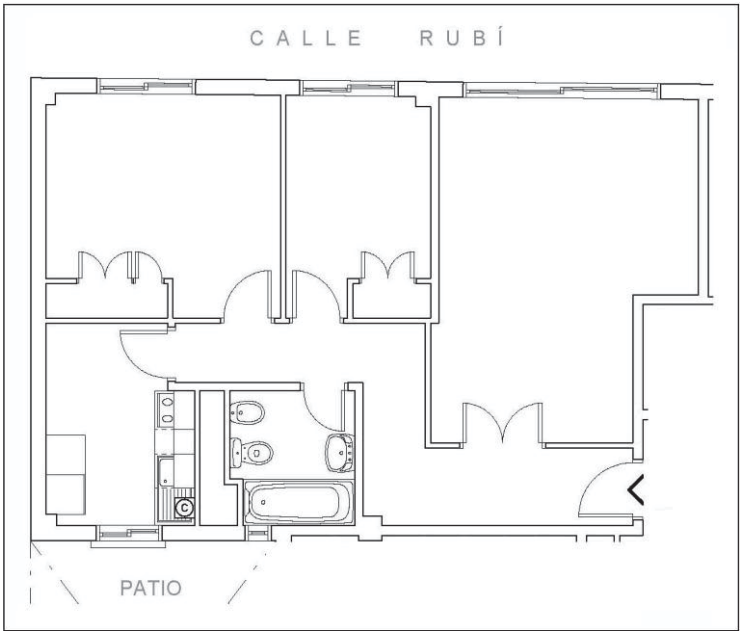






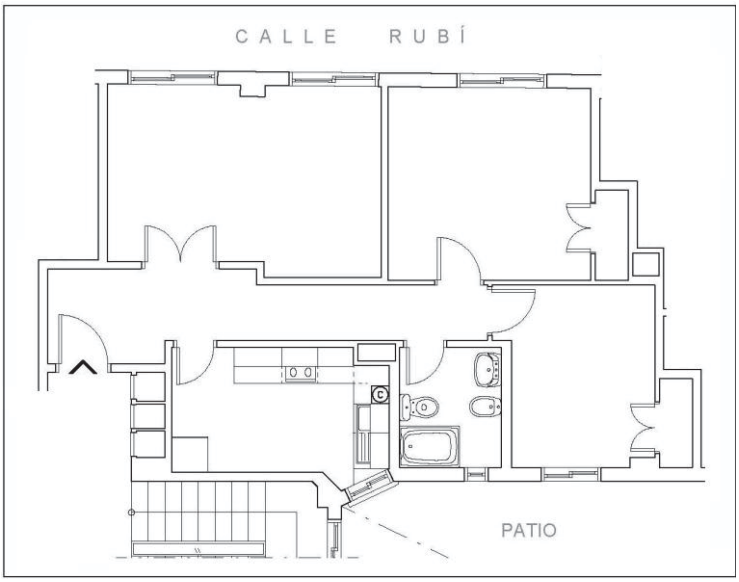


INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA “A”. PLANTA SEGUNDA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “C”. PLANTA SEGUNDA
Superficie Construida = 56,06 m2







PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “D”. PLANTA SEGUNDA
Superficie Construida = 55,01 m2



INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA “D”. PLANTA SEGUNDA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Bj. B	52,10	Nº 16 MADRID	117.676	0367101VK4606E0006PT
2º A	90,86	Nº 16 MADRID	117.682	0367101VK4606E0012DI
2º C	56,06	Nº 16 MADRID	117.684	0367101VK4606E0014GP
2º D	55,01	Nº 16 MADRID	117.685	0367101VK4606E0015HA

Pº de Talleres 11

28.021 Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad está situada en la parte Este del distrito de Villaverde (Villaverde Alto). Paseo de Talleres es una vía de un solo sentido desde Oeste al Este. Tras la intersección con la calle San Jenaro la vía es de dos sentidos. El edificio ocupa una posición predominante en la esquina de las calles Rubí y Ópalo. El área de los alrededores presenta una gran densidad de construcciones, la mayoría de ellas residenciales con comercios en planta calle. El centro de este distrito está situado a corta distancia andando del inmueble.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

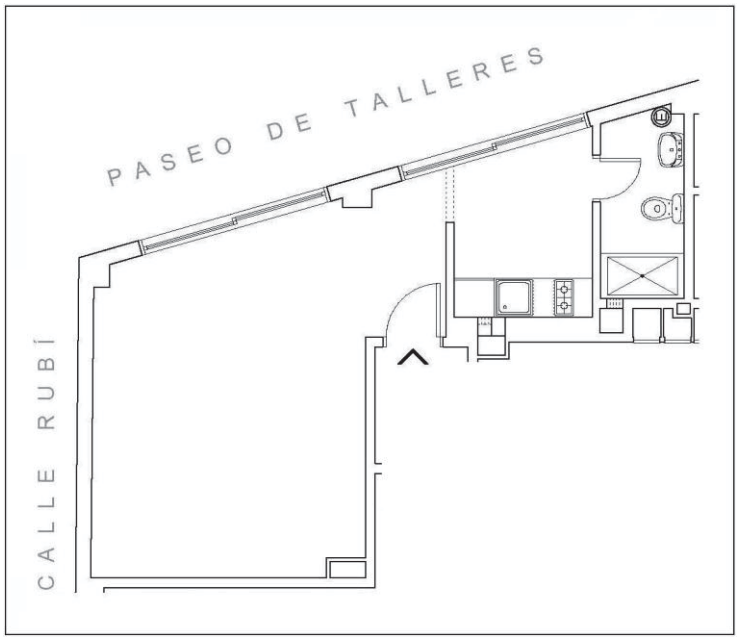
El edificio construido en el año 1.994, es residencial y está compuesto por dos portales, uno por la calle Rubí, 4 y el otro por el Paseo de Talleres, 11. Este último, se compone de cinco plantas con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes; dispone de un ascensor con capacidad para seis personas. En el inmueble hay treinta plazas de aparcamiento bajo rasante, a las que se accede desde el interior por el ascensor al primer sótano y desde el exterior por la calle Ópalo. En general, se encuentra en condiciones satisfactorias.

Las viviendas disponen de unos acabados normales, con distribuciones de tipo apartamento.

El apartamento en planta primera dispone de salón-cocina-dormitorio y baño; reformado íntegramente en el año 2.009 de solados, alicatados, sanitarios y mobiliario de cocina con electrodomésticos; incluyendo las instalaciones de electricidad, calefacción eléctrica y fontanería.

En planta cuarta, se ubican dos apartamentos; uno, dispone de salón-cocina-dormitorio y baño, y el otro, con la cocina independiente; reformados en su totalidad en el año 2.008 de solados, alicatados, sanitarios, pintura y mobiliario de cocina con electrodomésticos; incluyendo, las instalaciones de electricidad, calefacción (eléctrica ó gas, según el apartamento) y fontanería.

El uso de la azotea es privativo de Entrecampos Cuatro y en la misma se encuentran instaladas varias antenas de telefonía en régimen de alquiler.





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “2”. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 34,22 m2



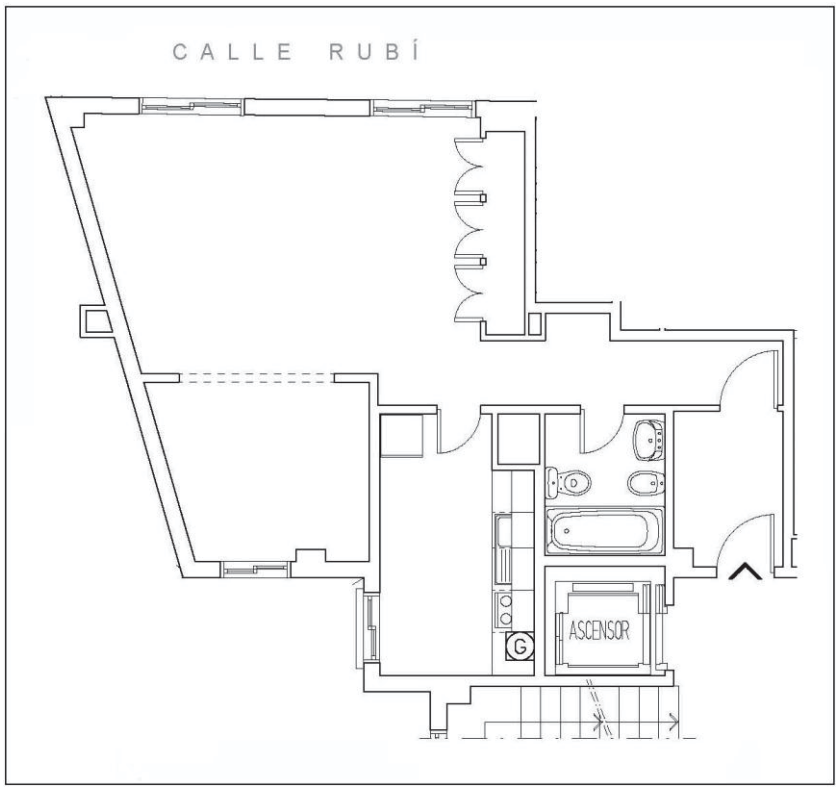




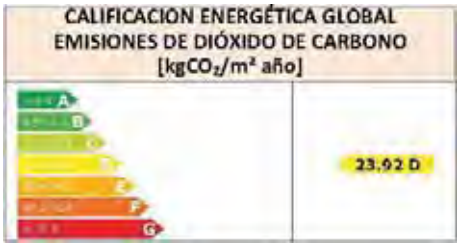


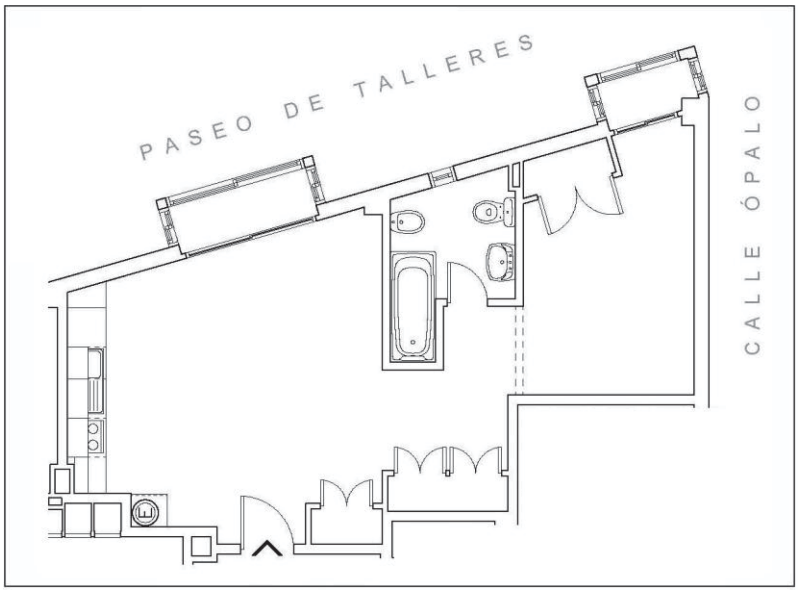


INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA “2”. PLANTA PRIMERA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “A”. PLANTA CUARTA
Superficie Construida = 56,15 m2





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA “C”. PLANTA CUARTA
Superficie Construida = 48,73 m2











INTERIOR VIVIENDA
VIVIENDA “C”. PLANTA CUARTA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º 2	34,22	Nº 16 MADRID	117.687	0367101VK4606E0017KD
4º A	56,15	Nº 16 MADRID	117.698	0367101VK4606E0028EZ
4º C	48,73	Nº 16 MADRID	117.700	0367101VK4606E0030WB
Gar. 1		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0033TM
Gar. 2		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0034YQ
Gar. 13		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0045FO
Gar. 14		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0046GP
Gar. 19		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0051JS
Gar. 20		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0052KD
Gar. 22		Nº 16 MADRID	117.671	0367101VK4606E0054BG
Azotea		Nº 16 MADRID	117.702	0367101VK4606E0032 RX
Antena		Nº 16 MADRID	117.702	0367101VK4606E0032 RX

Avda. Algorta 12
San Fernando de Henares
Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la avenida de Algorta, al sur del municipio de San Fernando de Henares, localizado al noreste del centro de Madrid. Está cerca de la M-216 que tiene acceso directo a la autovía M-45, y que conecta con la M-40 al sur de Madrid.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una de las avenidas principales en este barrio, de doble sentido con zonas verdes y espacio suficiente para aparcar coches.

En referencia a las posibilidades de transportes, la propiedad se encuentra prácticamente pegada a la estación de metro Henares (línea 7) y en cuanto a las líneas de autobús que paran en el área son: 281 y 288.

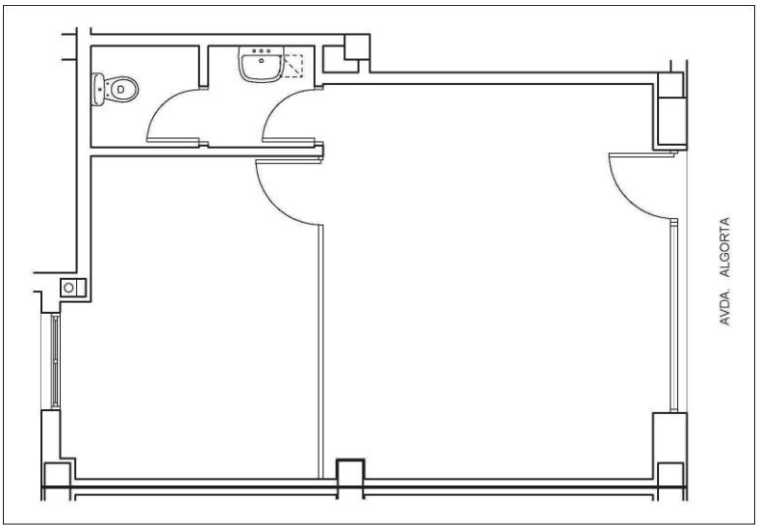




2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.994, compuesto de 4 plantas con locales en planta baja y residencial en las 3 restantes.

Los locales se sitúan en la planta baja con acceso directo a la avenida Algorta y con vistas a una amplia zona ajardinada con parque infantil. Son totalmente diáfanos con un pequeño aseo. Disponen de aire acondicionado y la carpintería de fachada es de aluminio blanco con amplio acristalamiento y cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 16. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 41,28 m2



FACHADA LOCAL

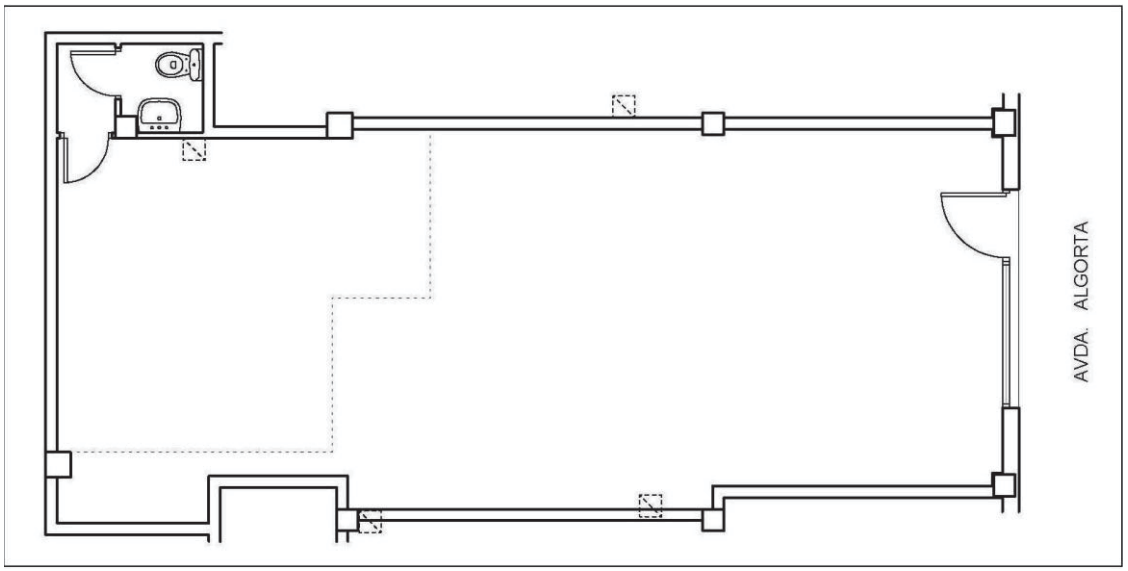


INTERIOR LOCAL





INTERIOR LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 19. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 70,71 m2



FACHADA LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 16	41,28	San Fernando	21.149	5345801VK5754N0007QZ
Local 19	70,71	San Fernando	21.152	5345801VK5754N0010QZ

Avda. Algorta 14
San Fernando de Henares
Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la avenida de Algorta, al sur del municipio de San Fernando de Henares, localizado al noreste del centro de Madrid. Está cerca de la M-216 que tiene acceso directo a la autovía M-45, y que conecta con la M-40 al sur de Madrid.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una de las avenidas principales en este barrio, de doble sentido con zonas verdes y espacio suficiente para aparcar coches.

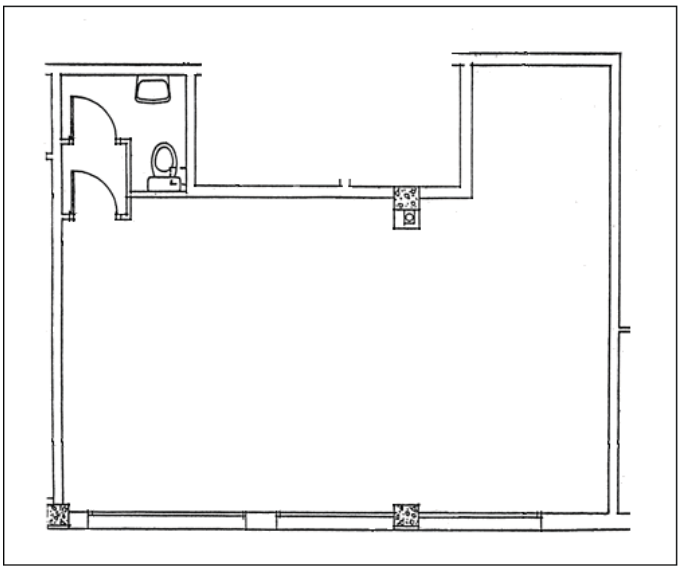
En referencia a las posibilidades de transportes, la propiedad se encuentra prácticamente pegada a la estación de metro Henares (línea 7) y en cuanto a las líneas de autobús que paran en el área son: 281 y 288.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.994, compuesto de 4 plantas con locales en planta baja y residencial en las 3 restantes.

El local tiene una superficie de 41,64 m2 y se sitúa en la planta baja de acceso directo a la avenida Algorta, con vistas a una amplia zona ajardinada con parque infantil. Es totalmente diáfano con un pequeño aseo. Dispone de aire acondicionado y la carpintería de fachada es de aluminio blanco con amplio acristalamiento. En general su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN



FACHADA LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 11	41,64	San Fernando	20.777	5345802VK5754N0058MA

Avda. Zarauz 34
San Fernando de Henares
Madrid



1. UBICACIÓN

Edificio situado en avenida de Zarauz, al sur del municipio de San Fernando de Henares, localizado al noreste del centro de Madrid. Está cerca de la M-216 que tiene acceso directo a la autovía M-45, y que conecta con la M-40 al sur de Madrid.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una de las avenidas principales en este barrio, de doble sentido con zonas verdes y espacio suficiente para aparcar coches.

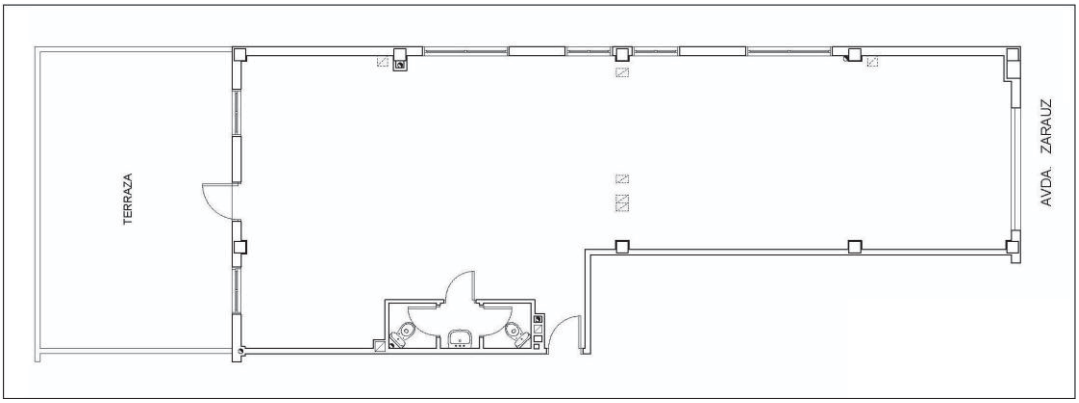
En referencia a las posibilidades de transportes, la propiedad se encuentra a escasos 50 m. andando de la estación de metro Henares (línea 7) y en cuanto a las líneas de autobús que paran en la zona son: 281 y 288.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.994, compuesto de 4 plantas con locales en planta baja y residencial en las 3 restantes.

El local tiene una superficie de 125,81 m2, se sitúa en la planta baja con acceso directo a la avenida Zarauz y un segundo acceso por el portal del edificio. Es diáfano y muy amplio, totalmente exterior en 3 fachadas, por lo que es fácilmente convertible en varios despachos mediante tabiques móviles. Dispone de aseo y una amplia terraza de uso propio, con vistas a una zona ajardinada particular del edificio. Su estado es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 30	125,81	S.F.Henares	21.197	5345801VK5754N0055AI

Avda. Baunatal 22
San Sebastián de los Reyes
Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la parte norte de San Sebastián de los Reyes, en una zona residencial bastante extensa formada por bloques de viviendas con locales comerciales en planta calle. El centro de la población se encuentra al sur, de ahí que el carácter del área donde se sitúa el inmueble, sea más residencial que comercial. A poca distancia, se encuentra el hospital Infanta Sofía, encontrándose ahí mismo la estación de metro con el mismo nombre, que pertenece a la línea 10.

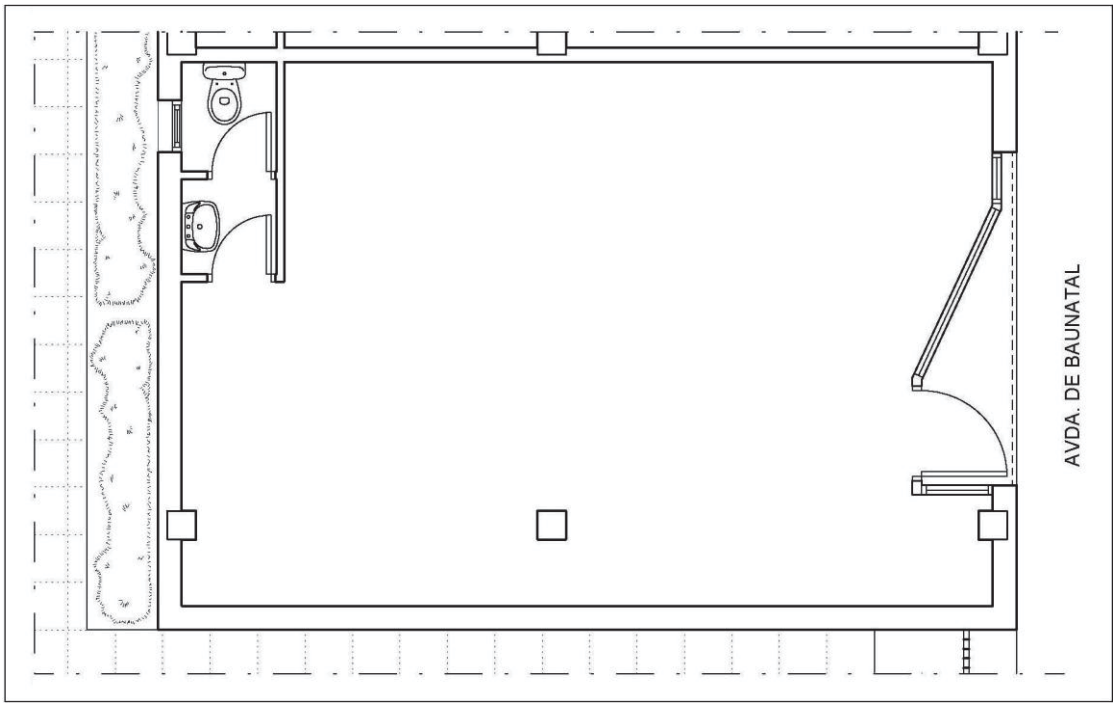
En referencia al transporte público, a tan solo 50 metros encontramos la estación de metro de Baunatal (línea 10) y, a no más de 5 minutos andando, están las paradas de autobús con las líneas L4, L5 y L7 para transporte urbano de la ciudad, y las líneas 153, 153B, 154A y 154C para desplazarse a Madrid capital.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio de construcción en el año 1.992, compuesto de 5 plantas con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes. Su aspecto es relativamente moderno, construido de ladrillo visto con ventanas de aluminio.

El local tiene una superficie de 54,90 m2, se sitúa en la planta baja con acceso directo a la avenida Baunatal y con vistas a una zona ajardinada. Es totalmente diáfana con un pequeño aseo; el cual, dispone de ventilación natural mediante ventana que da a una galería de acceso al edificio. Totalmente reformada en el año 2.008 en solados, alicatados, falso techo, sanitarios, pintura y carpintería, con fachada de aluminio blanco con amplio acristalamiento y cierre electrificado de seguridad; incluyendo, las instalaciones de fontanería, canalización de cableado perimétrica y fluorescentes. Su estado es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN





INTERIOR LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 9	54,90	S. S. Reyes	26.678	6600908VK4869N0014AG

Avda. Euskadi 16
San Sebastián de los Reyes
Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la parte norte de San Sebastián de los Reyes, en una zona residencial bastante extensa formada por bloques de viviendas con locales comerciales en planta calle. El centro de la población se encuentra al sur, de ahí que el carácter del área donde se sitúa el inmueble, sea más residencial que comercial. A poca distancia, se encuentra el hospital Infanta Sofía, encontrándose ahí mismo la estación de metro con el mismo nombre, que pertenece a la línea 10.

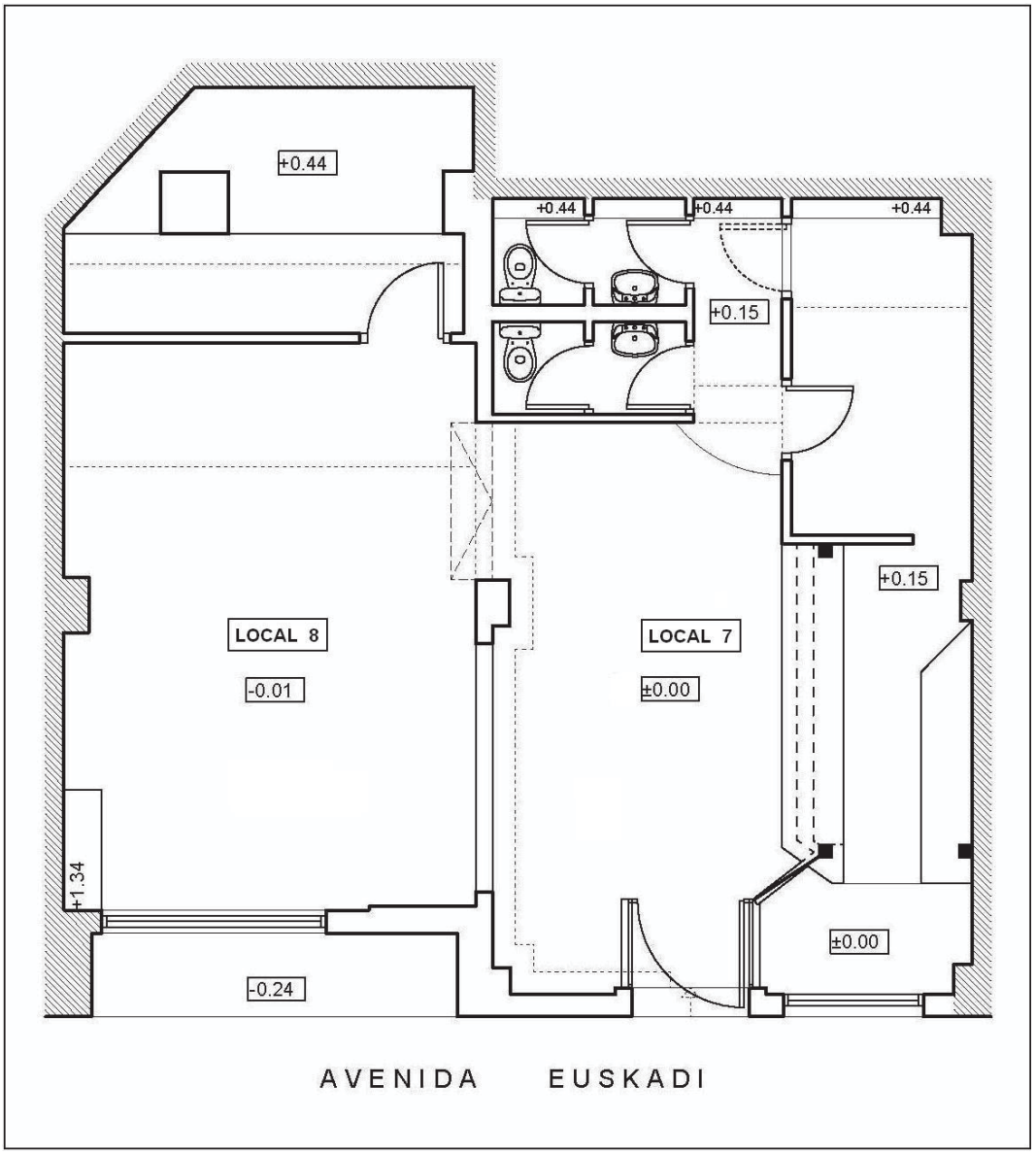
En referencia al transporte público, a tan solo 5 minutos andando encontramos la estación de metro de Baunatal (línea 10) y, a no más de 10 minutos andando, están las paradas de autobús con las líneas L4, L5 y L7 para transporte urbano de la ciudad, y las líneas 153, 153B, 154A y 154C para desplazarse a Madrid capital.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio de construcción en el año 1.992, compuesto de 5 plantas con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes. Su aspecto es relativamente moderno, construido de ladrillo visto con dobles ventanas de aluminio.

Los locales están unidos formando un solo local de amplio tamaño, situado en planta calle con grandes ventanales y acceso directo a la avenida Euskadi. Está distribuido por dos zonas claramente diferenciadas, una zona dispone de barra de bar conectada directamente a una cocina y dos aseos diferenciados por sexo, y en la otra zona, dispone de salón amplio y un almacén. La carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento y con cierre de seguridad en el acceso. En su interior el suelo está recubierto con cerámica de barro y las paredes se componen de zócalo con chapado cerámico hasta media altura y pintura plástica en el resto. El estado es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCALES 7 - 8 (UNIDOS). PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 47,13 m2 - 37,26 m2









INTERIOR LOCALES
LOCALES 7 - 8 (UNIDOS). PLANTA BAJA.

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 7	47,13	S. S. Reyes	27.493	6600910VK4869N0044MD
Loc. 8	37,26	S. S. Reyes	27.495	6600910VK4869N0045QF

Paseo de Europa 5
28.703 San Sebastián de los Reyes
Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la parte norte de San Sebastián de los Reyes, a tan solo 10 minutos en coche de Madrid capital, siendo la Avenida de Europa la carretera principal que atraviesa el municipio de Norte a Sur. Está próxima a la Autovía Madrid-Burgos (A-1) pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con la Dehesa Boyal, una de las principales áreas verdes de San Sebastián de los Reyes.

La zona está mayoritariamente rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales, citando algunos como Antena3, Factory, centro de ocio Alegra; además de variedad de restaurantes, bancos, hoteles, concesionarios, etc. Aunque, también cabe destacar, la variedad de edificios residenciales. No muy lejos de la zona, se encuentra el centro comercial Plaza Norte 2, donde también se ubican, entre otros, los comercios de Carrefour, Ikea, Leroy Merlin y Media Markt.

El centro de la población se encuentra al sur y a escasos metros al norte, se encuentra el hospital Infanta Sofía, encontrándose ahí mismo la estación de metro con el mismo nombre, que pertenece a la línea 10.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando hacia el sur se encuentra la estación de metro Reyes Católicos (línea 10), junto a la famosa plaza de toros de la localidad; hacia el norte, a 12 minutos andando la estación de metro de Infanta Sofía (línea 10) y, a no más de 5 minutos andando, están las paradas de autobús con las líneas L4, L5, L6 y L7 para transporte urbano de la ciudad. La línea 152C tiene su parada a escasos 100 metros para desplazarse a Madrid capital, además de otras líneas con conexiones a las poblaciones de la zona norte de la Comunidad. Asimismo existen numerosas posibilidades de aparcar en la calle.

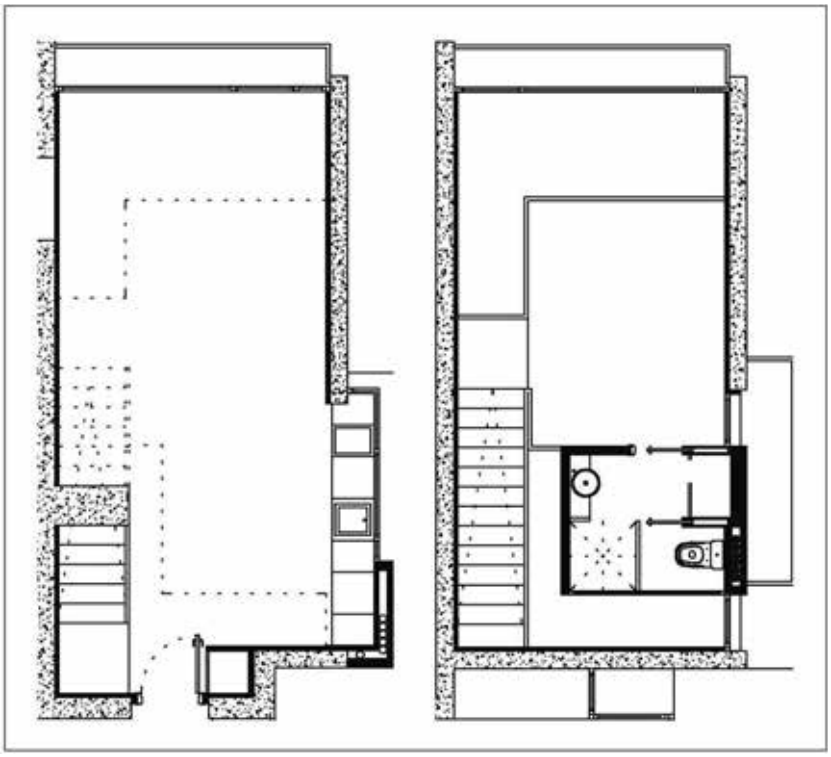




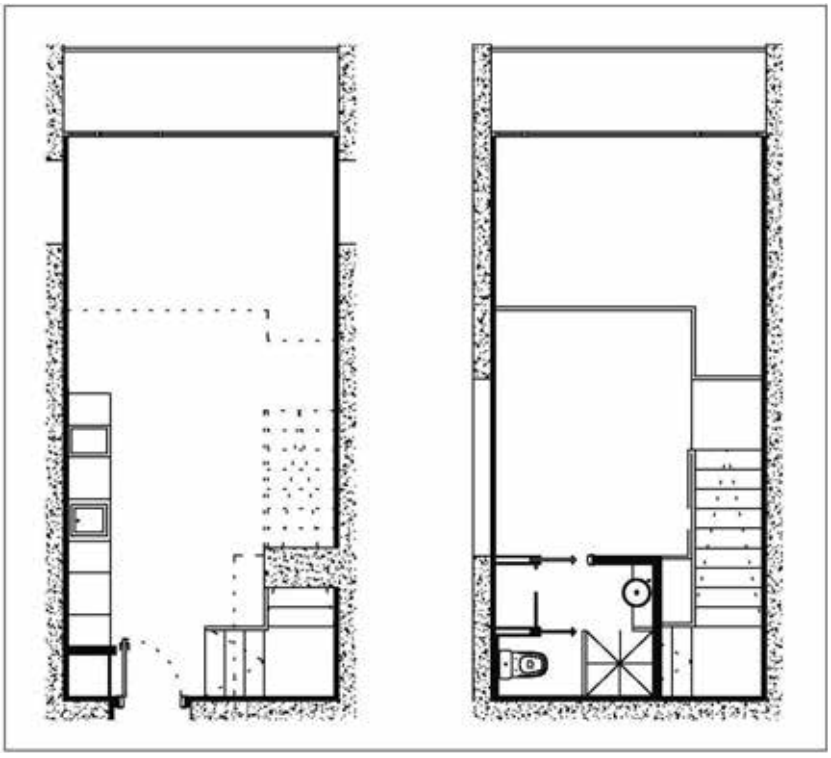
2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES (Despachos Profesionales)

Las propiedades se sitúan en la Torre 2 de una urbanización cerrada, de construcción en el año 2.008, compuesta por cuatro torres con pista de paddel y una piscina-solarium en la cubierta de cada torre. Consta de 3 plantas bajo rasante, ocupando prácticamente toda la urbanización, usadas como garajes bastante amplios y cada torre se compone de 9 plantas sobre rasante, totalmente residenciales. La urbanización dispone de conserje ubicado a la entrada de la misma y cada torre está dotada de un ascensor y videoportero.

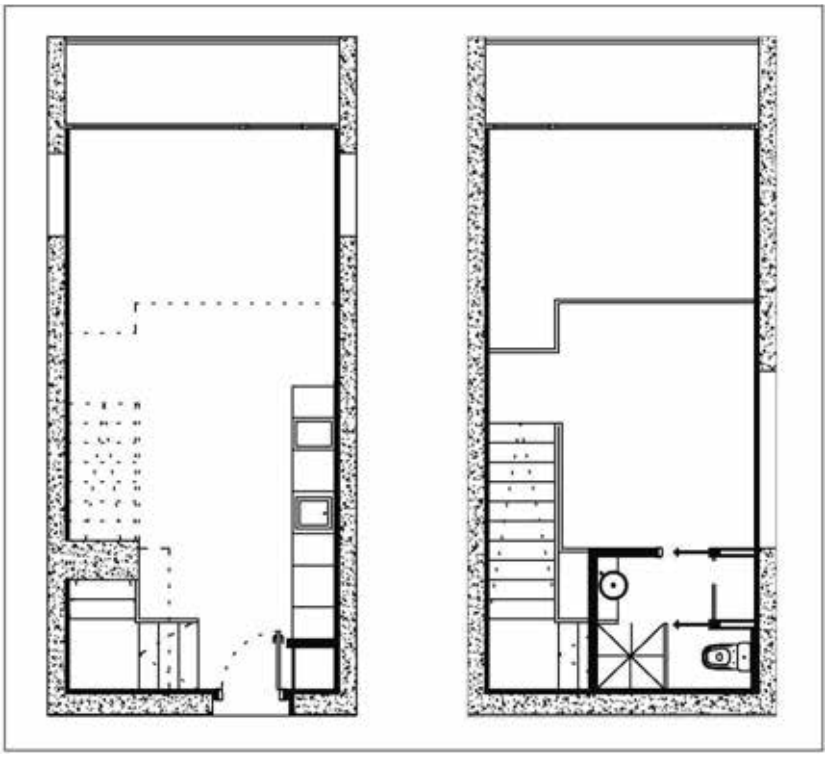
Los dúplex, en general, son prácticamente iguales. Están distribuidos por una planta baja compuesta de una amplia sala con cocina americana equipada y una planta superior formada por una sala, que tiene vistas a la planta inferior, y un baño. Ambas plantas comparten la iluminación natural mediante grandes ventanales de primera calidad. Están dotados de termos eléctricos, así como instalaciones de aire acondicionado y detectores de humos óptico. El estado es satisfactorio.



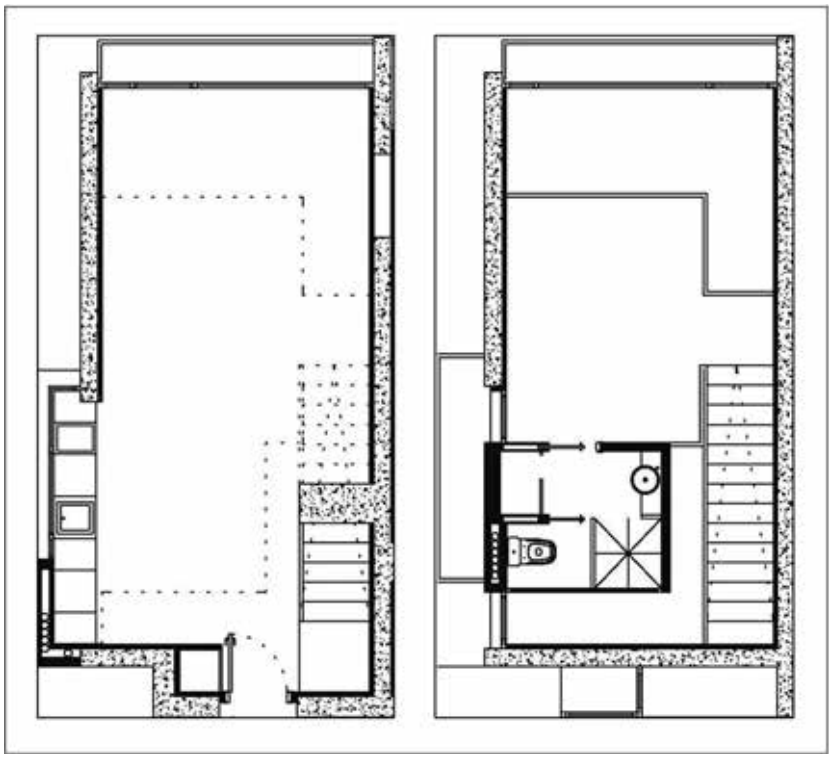
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 0.1. PLANTA BAJA. TORRE 2.
Superficie Construida = 58,23 m2



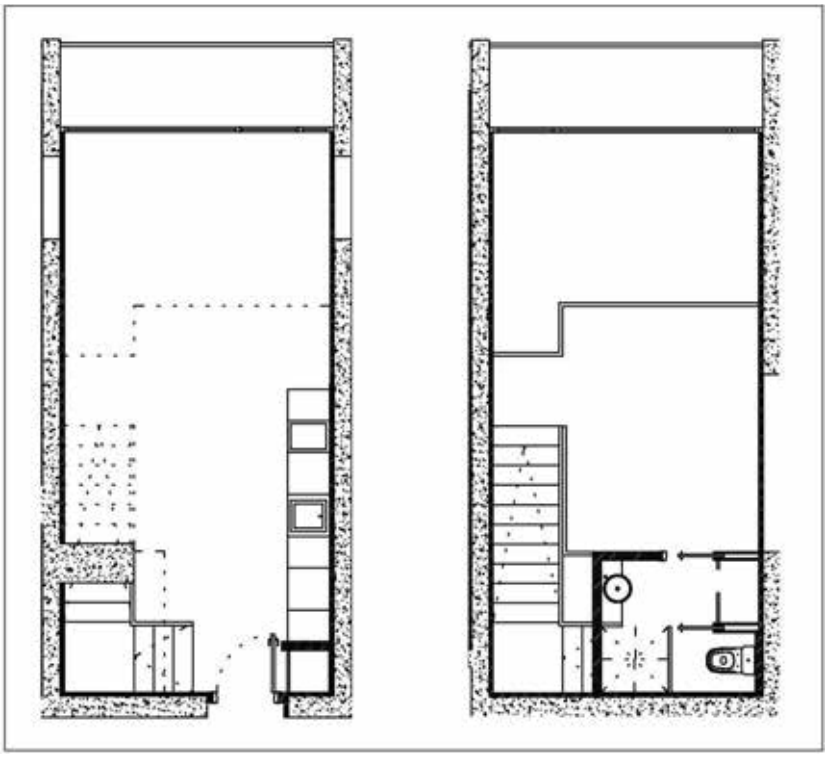
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 0.2. PLANTA BAJA. TORRE 2.
Superficie Construida = 52,78 m2



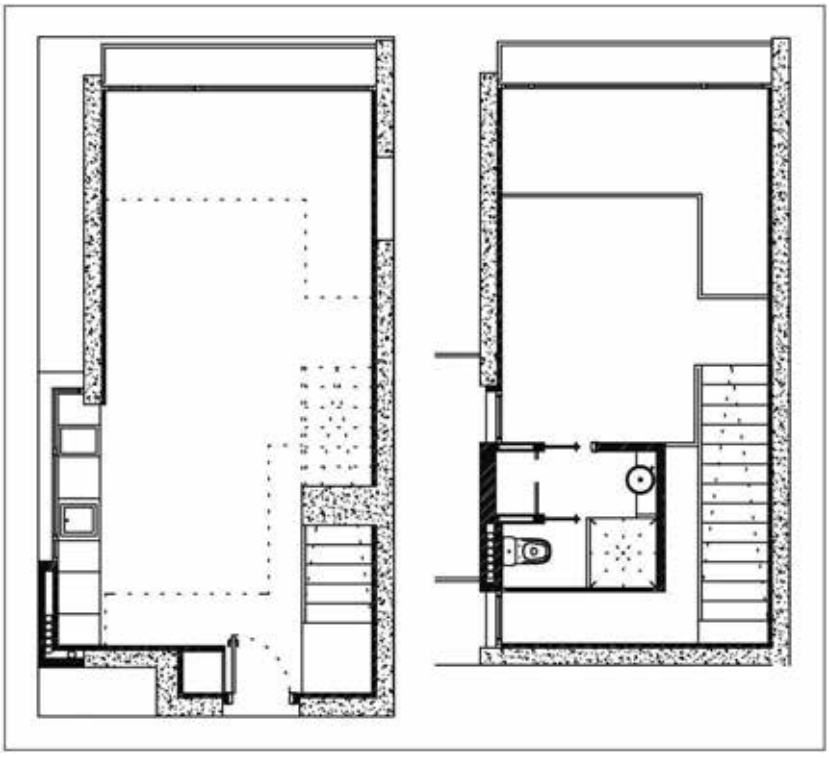
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 0.3. PLANTA BAJA. TORRE 2.
Superficie Construida = 52,78 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 0.4. PLANTA BAJA. TORRE 2.
Superficie Construida = 58,23 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 4.4. PLANTA CUARTA. TORRE 2.
Superficie Construida = 52,46 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DUPLEX 4.5. PLANTA CUARTA. TORRE 2.
Superficie Construida = 59,15 m2







INTERIOR DUPLEX EN GENERAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Duplex 0.1	58,23	S. S. Reyes	51.060	8099206VK4879N0334IL
Duplex 0.2	52,78	S. S. Reyes	51.062	8099206VK4879N0335OB
Duplex 0.3	52,78	S. S. Reyes	51.064	8099206VK4879N0336PZ
Duplex 0.4	58,23	S. S. Reyes	51.066	8099206VK4879N0337AX
Duplex 4.4	52,46	S. S. Reyes	51.090	8099206VK4879N0349BI
Duplex 4.5	59,15	S. S. Reyes	51.092	8099206VK4879N0350KY
Gar. 114 Sót.2º		S. S. Reyes	50.622	8099206VK4879N0114AX
Gar. 115 Sót.2º		S. S. Reyes	50.622	8099206VK4879N0115SM
Gar. 152 Sót.2º		S. S. Reyes	50.696	8099206VK4879N0152FW
Gar. 184 Sót.2º		S. S. Reyes	50.760	8099206VK4879N0184FW
Gar. 185 Sót.2º		S. S. Reyes	50.762	8099206VK4879N0185GE
Gar. 186 Sót.2º		S. S. Reyes	50.764	8099206VK4879N0186HR

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Gar. 1 Sót.3º		S. S. Reyes	50.394	8099206VK4879N0001ZO
Gar. 2 Sót.3º		S. S. Reyes	50.396	8099206VK4879N0002XP
Gar. 3 Sót.3º		S. S. Reyes	50.398	8099206VK4879N0003MA
Gar. 4 Sót.3º		S. S. Reyes	50.400	8099206VK4879N0004QS
Gar. 5 Sót.3º		S. S. Reyes	50.402	8099206VK4879N0005WD
Gar. 6 Sót.3º		S. S. Reyes	50.404	8099206VK4879N0006EF
Gar. 7 Sót.3º		S. S. Reyes	50.406	8099206VK4879N0007RG
Gar. 8 Sót.3º		S. S. Reyes	50.408	8099206VK4879N0008TH
Gar. 9 Sót.3º		S. S. Reyes	50.410	8099206VK4879N0009YJ
Gar. 10 Sót.3º		S. S. Reyes	50.412	8099206VK4879N0010RG
Gar. 19 Sót.3º		S. S. Reyes	50.430	8099206VK4879N0019DQ
Gar. 20 Sót.3º		S. S. Reyes	50.432	8099206VK4879N0020AX
Gar. 21 Sót.3º		S. S. Reyes	50.434	8099206VK4879N0021SM
Gar. 38 Sót.3º		S. S. Reyes	50.468	8099206VK4879N0038EF
Gar. 39 Sót.3º		S. S. Reyes	50.470	8099206VK4879N0039RG
Gar. 40 Sót.3º		S. S. Reyes	50.472	8099206VK4879N0040WD
Gar. 41 Sót.3º		S. S. Reyes	50.474	8099206VK4879N0041EF
Gar. 42 Sót.3º		S. S. Reyes	50.476	8099206VK4879N0042RG
Gar. 43 Sót.3º		S. S. Reyes	50.478	8099206VK4879N0043TH
Gar. 44 Sót.3º		S. S. Reyes	50.480	8099206VK4879N0044YJ
Gar. 45 Sót.3º		S. S. Reyes	50.482	8099206VK4879N0045UK
Gar. 46 Sót.3º		S. S. Reyes	50.484	8099206VK4879N0046IL
Gar. 47 Sót.3º		S. S. Reyes	50.486	8099206VK4879N0047OB
Gar. 48 Sót.3º		S. S. Reyes	50.488	8099206VK4879N0048PZ
Gar. 49 Sót.3º		S. S. Reyes	50.490	8099206VK4879N0049AX
Gar. 50 Sót.3º		S. S. Reyes	50.492	8099206VK4879N0050OB
Gar. 51 Sót.3º		S. S. Reyes	50.494	8099206VK4879N0051PZ
Gar. 52 Sót.3º		S. S. Reyes	50.496	8099206VK4879N0052AX
Gar. 53 Sót.3º		S. S. Reyes	50.498	8099206VK4879N0053SM

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Gar. 54 Sót.3º		S. S. Reyes	50.500	8099206VK4879N0054DQ
Gar. 55 Sót.3º		S. S. Reyes	50.502	8099206VK4879N0055FW
Gar. 56 Sót.3º		S. S. Reyes	50.504	8099206VK4879N0056GE
Gar. 57 Sót.3º		S. S. Reyes	50.506	8099206VK4879N0057HR
Gar. 58 Sót.3º		S. S. Reyes	50.508	8099206VK4879N0058JT
Gar. 82 Sót.3º		S. S. Reyes	50.556	8099206VK4879N0082OB
Gar. 83 Sót.3º		S. S. Reyes	50.558	8099206VK4879N0083PZ
Gar. 84 Sót.3º		S. S. Reyes	50.560	8099206VK4879N0084AX

C/ Isla Graciosa 3
San Sebastián de los Reyes
Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la parte norte de San Sebastián de los Reyes, a tan solo 10 minutos en coche de Madrid capital, siendo la Avenida de Europa la carretera principal que atraviesa el municipio de Norte a Sur. Está próxima a la Autovía Madrid-Burgos (A-1) pero al mismo tiempo beneficiada por su proximidad con la Dehesa Boyal, una de las principales áreas verdes de San Sebastián de los Reyes.

La zona está mayoritariamente rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales, citando algunos como Antena3, Factory, centro de ocio Alegra; además de variedad de restaurantes, bancos, hoteles, concesionarios, etc. Aunque, también cabe destacar, la variedad de edificios residenciales. No muy lejos de la zona, se encuentra el centro comercial Plaza Norte 2, donde también se ubican, entre otros, los comercios de Carrefour, Ikea, Leroy Merlin y Media Markt.

El centro de la población se encuentra al sur y a escasos metros al norte, se encuentra el hospital Infanta Sofía, encontrándose ahí mismo la estación de metro con el mismo nombre, que pertenece a la línea 10.

En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando hacia el sur se encuentra la estación de metro Reyes Católicos (línea 10), junto a la famosa plaza de toros de la localidad; hacia el norte, a 12 minutos andando la estación de metro de Infanta Sofía (línea 10) y, a no más de 5 minutos andando, están las paradas de autobús con las líneas L4, L5, L6 y L7 para transporte urbano de la ciudad. La línea 152C tiene su parada a escasos 100 metros para desplazarse a Madrid capital, además de otras líneas con conexiones a las poblaciones de la zona norte de la Comunidad. Asimismo existen numerosas posibilidades de aparcar en la calle.



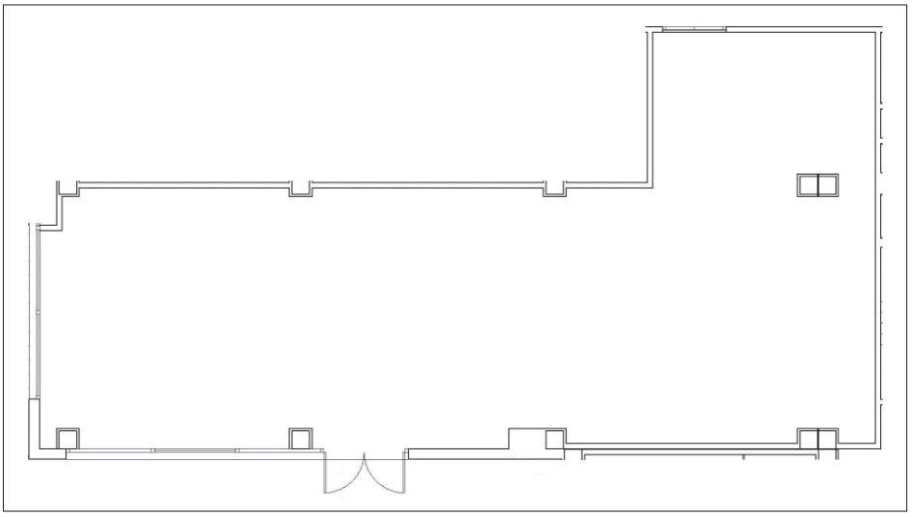
2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La propiedad comprende el edificio completo, construido en el año 2.002, exclusivo de oficinas y locales, compuesto de 4 plantas sobre rasante de 11.499,64 m2 con fachada ventilada de grandes ventanales, unos practicables y otros fijos y 2 plantas bajo rasante de 6.830,07 m2 para instalaciones y garaje. Dispone de 4 ascensores de capacidad para 6 personas cada uno y dos núcleos de escaleras, que cubren todos los niveles, incluido los sótanos. Cada planta sobre rasante está dotada de grandes áreas de circulación, aseos amplios diferenciados por sexo y un aseo adaptado para minusválidos. Tiene portero físico, situado en la recepción del edificio ubicada en la planta baja y cámaras de vigilancia.

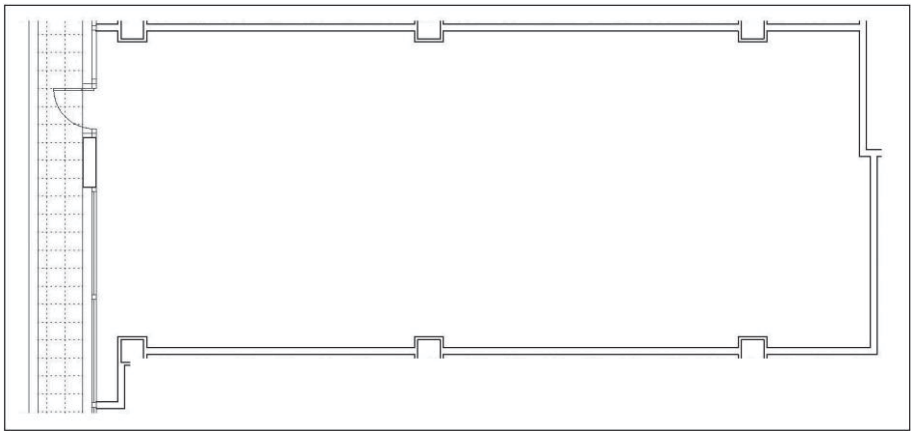
La planta baja se compone de locales y oficinas, totalmente diáfanos y amplios en algunos casos y, en otros, con mamparas divisorias móviles de alta calidad, y también despachos profesionales dotados de mobiliario en su interior, 2 salas de reuniones, área de recepción, office y armario rack. Las plantas primera y tercera son cada planta una oficina de gran dimensión con mamparas divisorias móviles de alta calidad. Por último, la planta segunda se distribuye en oficinas diáfanas y de dimensiones amplias.

Las oficinas tienen una altura excelente y con acabados de primera calidad, como son el suelo técnico; excepto, en las zonas comunes del edificio, que el solado es de mármol, falso techo con fluorescentes incorporados, incluyendo las instalaciones de aire acondicionado a cuatro tubos, así como la posibilidad de distribución particular de electricidad, telecomunicaciones con fibra óptica y abastecimiento de agua; este último, su punto de arranque se encuentra a la entrada de cada oficina.

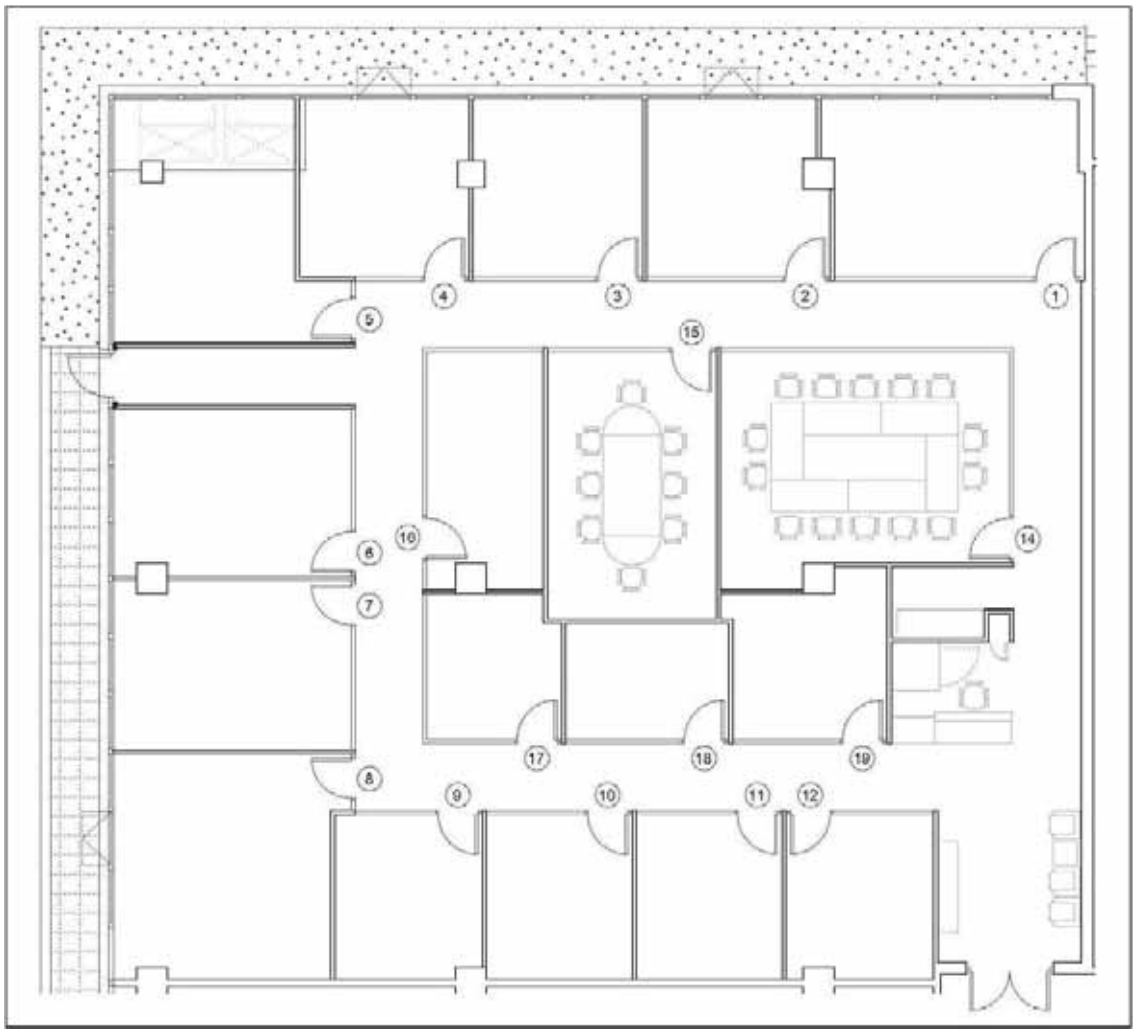
Las plantas sótanos están distribuidas con aparcamiento para 122 plazas en el sótano -1 y de 130 plazas en el sótano -2, además de varios cuartos de instalaciones generales del edificio y aseos amplios diferenciados por sexo, estos últimos, situados en el sótano -2.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. LOCAL **BAJO 1A**
Superficie Construida = 248,44 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. LOCAL **BAJO 1B**
Superficie Construida = 149,39 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DESPACHOS PROFESIONALES **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 Y 19**.
PLANTA BAJA
Superficie Construida = D.P.1=34,83 m2, D.P.2= 23,85 m2, D.P.3= 22,89 m2, D.P.4= 22,89 m2, D.P.5= 37,45 m2, D.P.6= 29,50 m2, D.P.7= 29,83 m2, D.P.8= 37,42 m2, D.P.9= 17,49 m2, D.P.10= 17,26 m2, D.P.11= 17,26 m2, D.P.12= 17,50 m2, D.P.14= 44,43 m2, D.P.15= 31,66 m2, D.P.16= 19,74 m2, D.P.17= 13,71 m2, D.P.18= 13,65 m2 y D.P.19= 17,58 m2

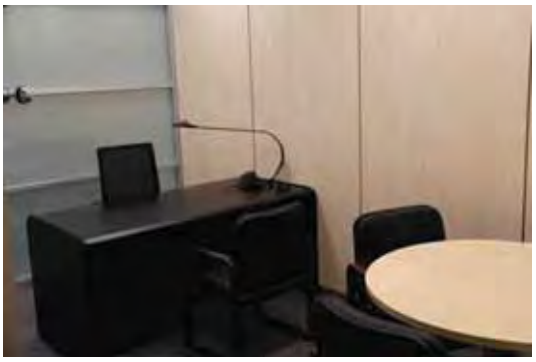









INTERIOR DESPACHOS PROFESIONALES



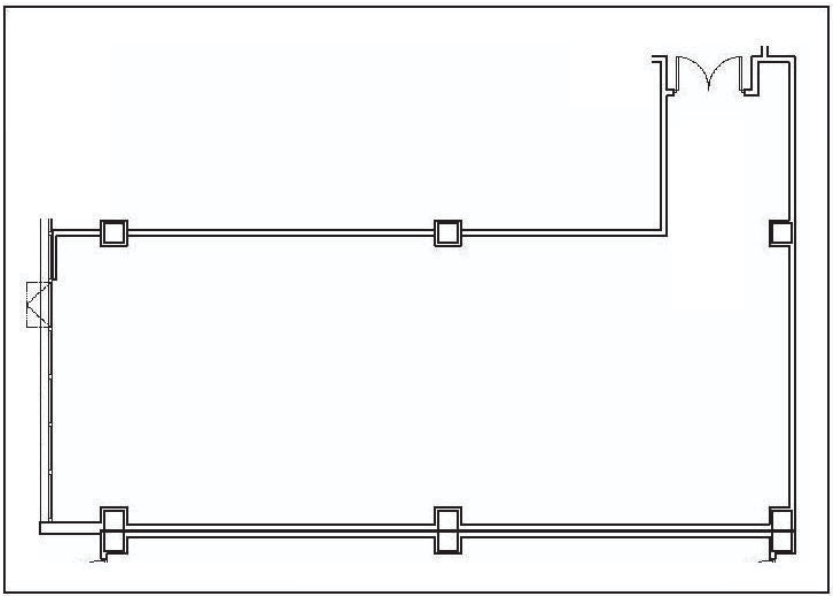

INTERIOR DESPACHOS PROFESIONALES



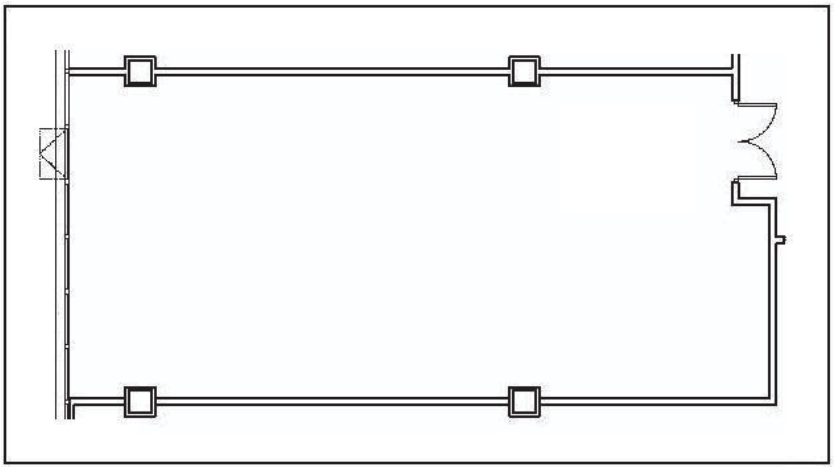

INTERIOR SALAS DE JUNTAS
DESPACHOS PROFESIONALES



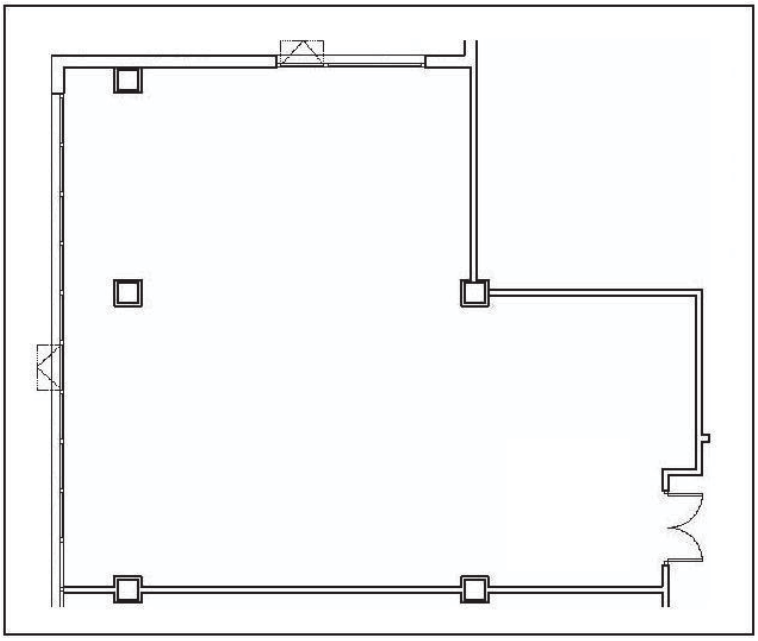

INTERIOR PASILLOS DISTRIBUIDORES
DESPACHOS PROFESIONALES



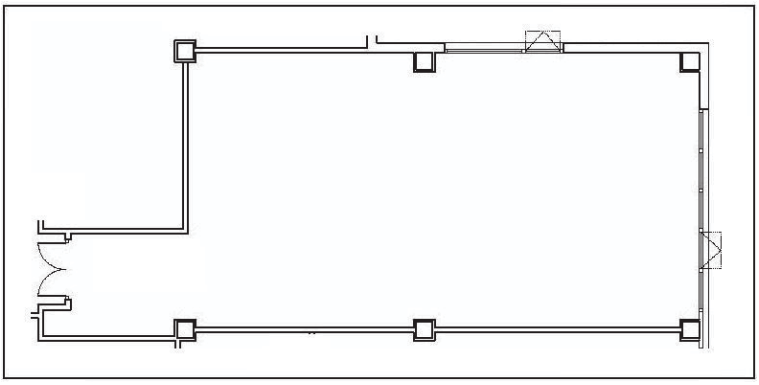
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 3 A**
Superficie Construida = 187,82 m2



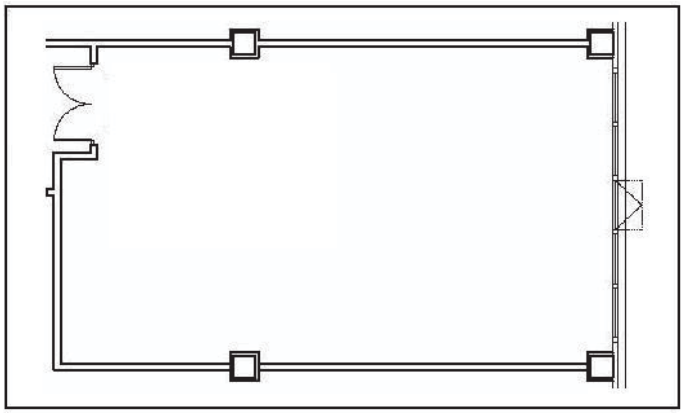
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 3 B**
Superficie Construida = 135,65 m2



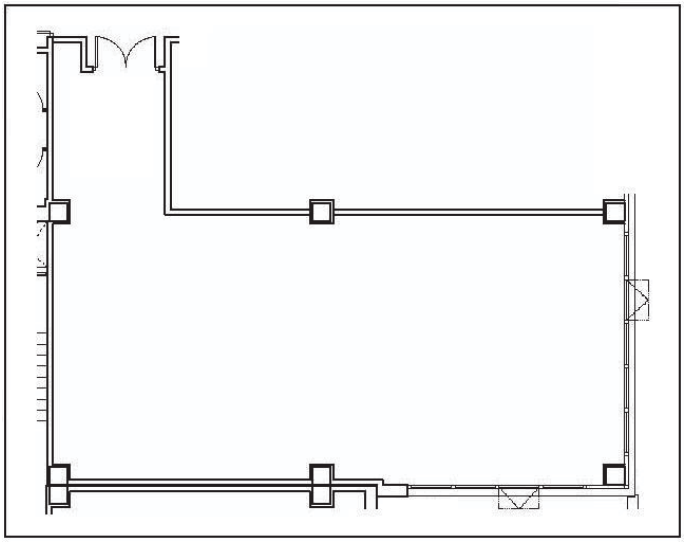
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 4 A**
Superficie Construida = 206,70 m2



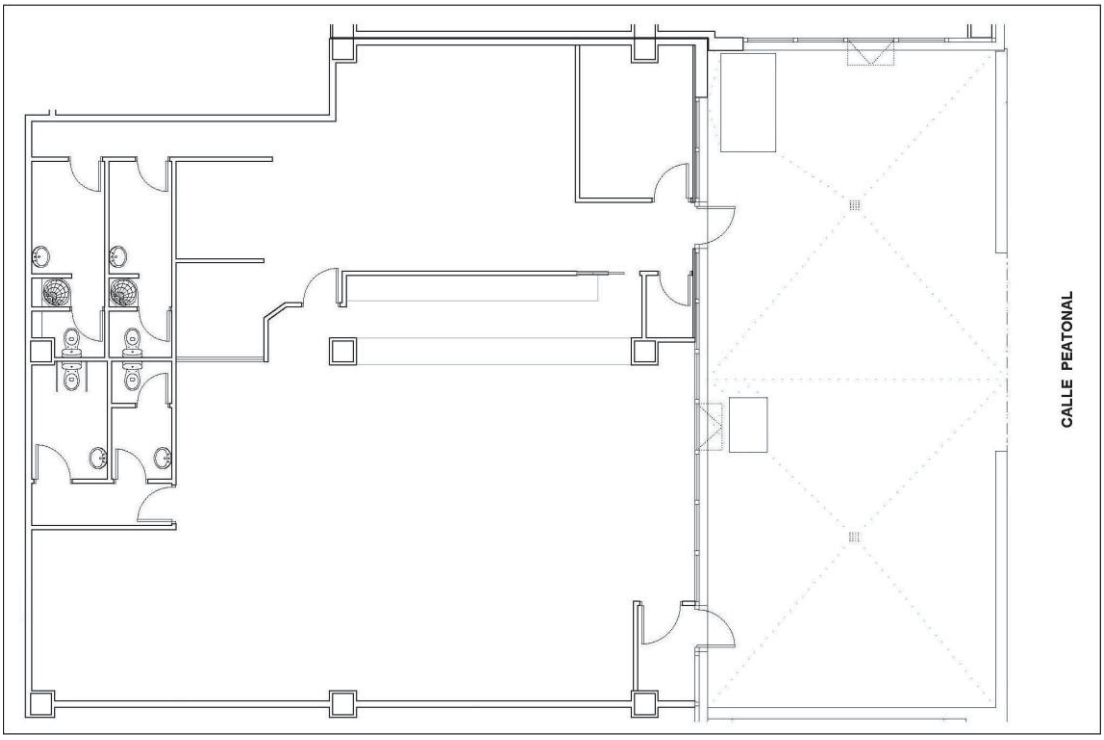
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 4 B**
Superficie Construida = 179,46 m2



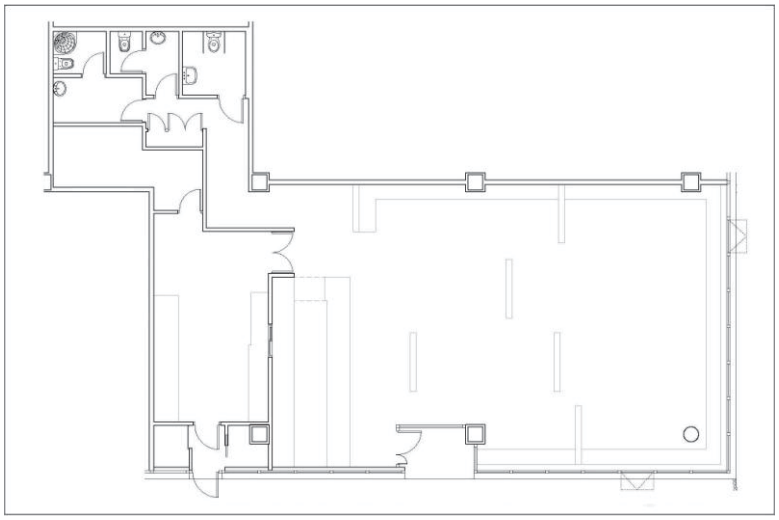
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 5 A**
Superficie Construida = 111,47 m2



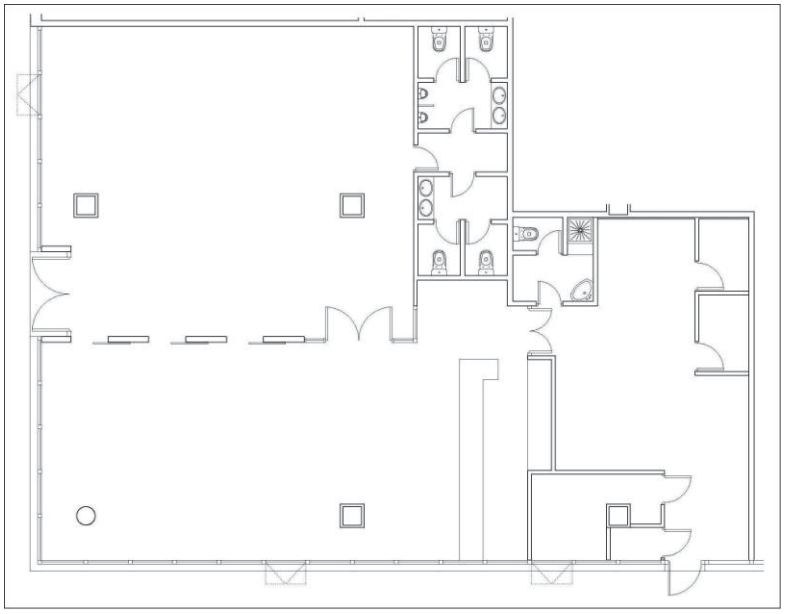
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **BAJO 5 B**
Superficie Construida = 166,85 m2



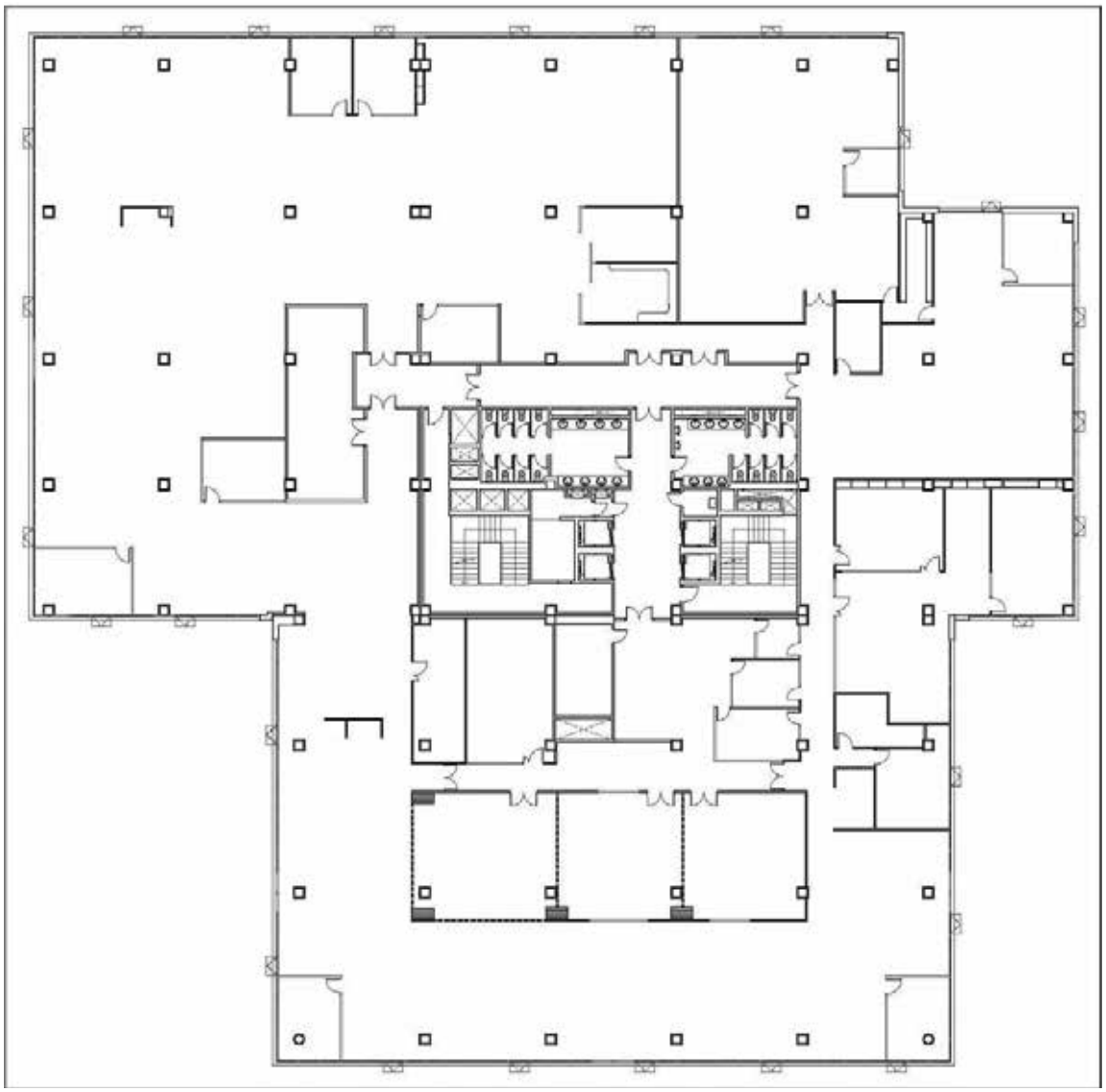
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. LOCALES **BAJO 6 A Y BAJO 6 B.** (UNIDOS).
Superficie Construida = 135,34 m2 y 150,46 m2



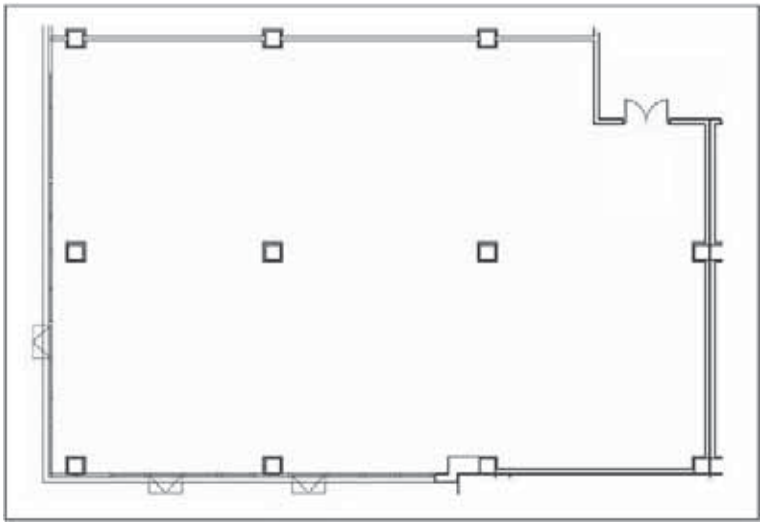
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. LOCAL **BAJO 7**
Superficie Construida = 261,69 m2



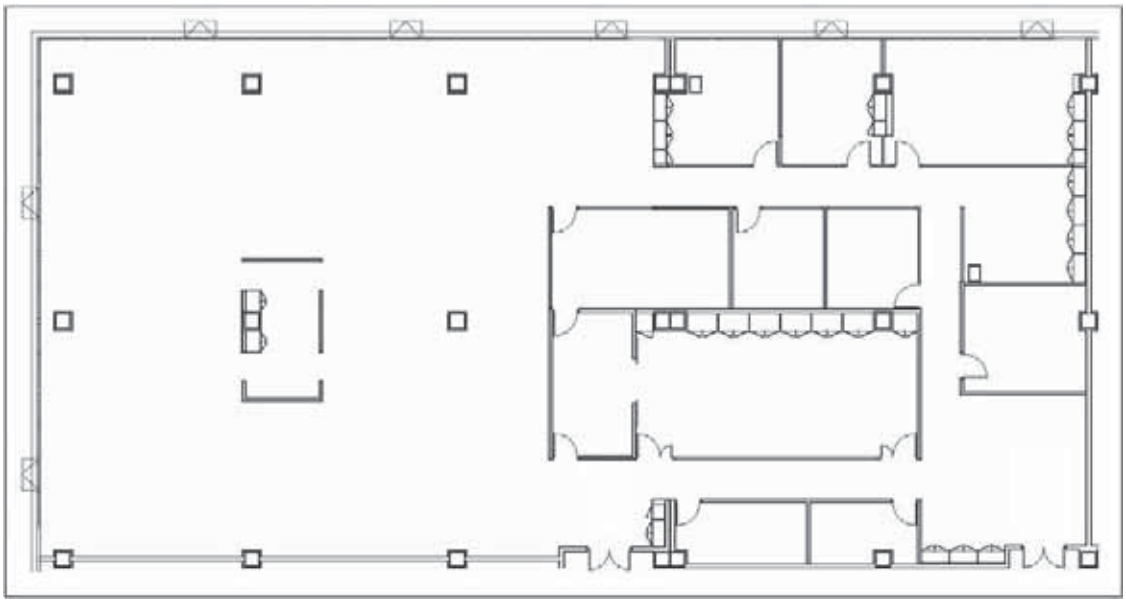
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. LOCAL **BAJO 8**
Superficie Construida = 300,28 m2



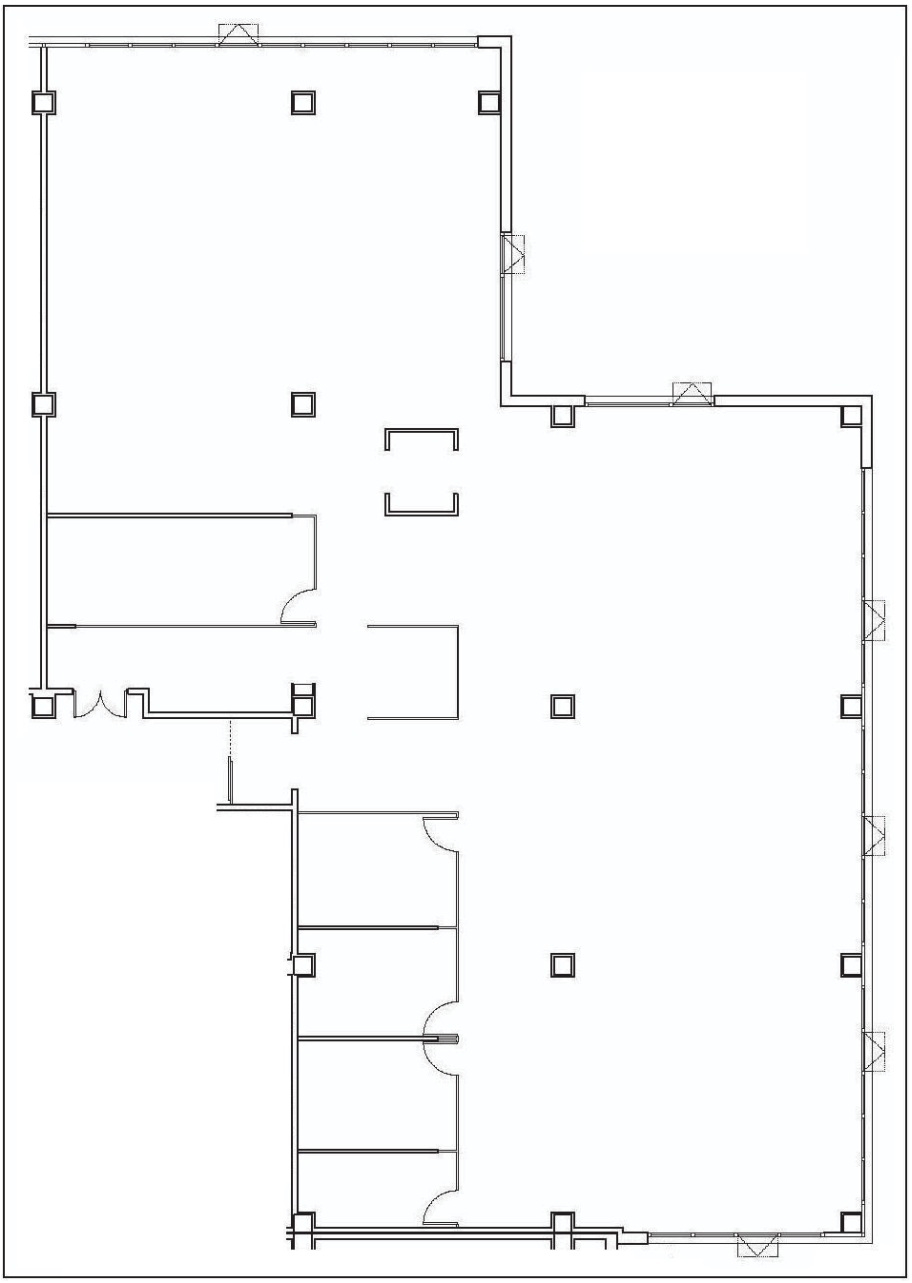
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINAS **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9** (UNIDAS). **PLANTA PRIMERA**
Superficie Construida = 377,71 m2, 488,84 m2, 323,49 m2, 386,15 m2, 278,32 m2, 307,40 m2, 244,16 m2, 244, 16 m2 y 300,69 m2



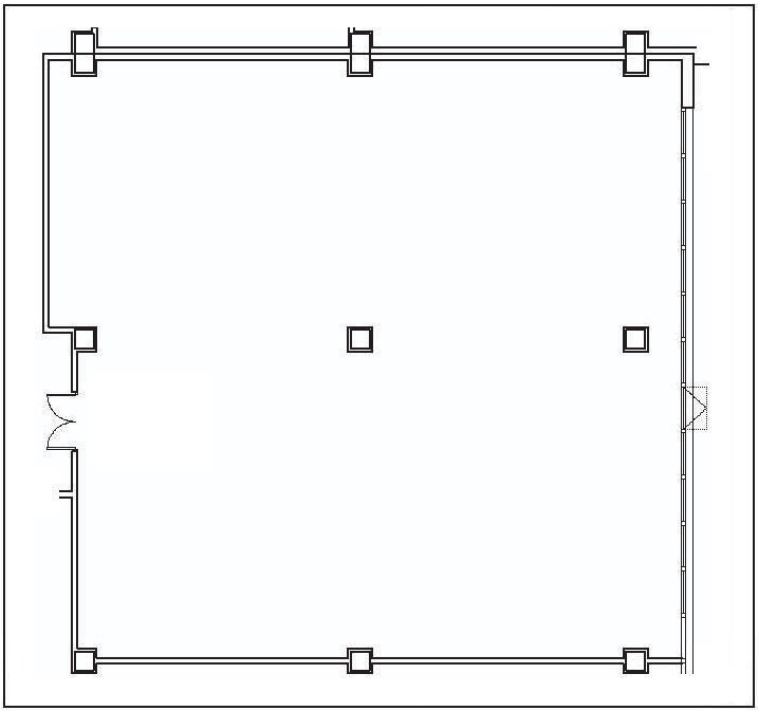
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **2º 1**
Superficie Construida = 377,71 m2



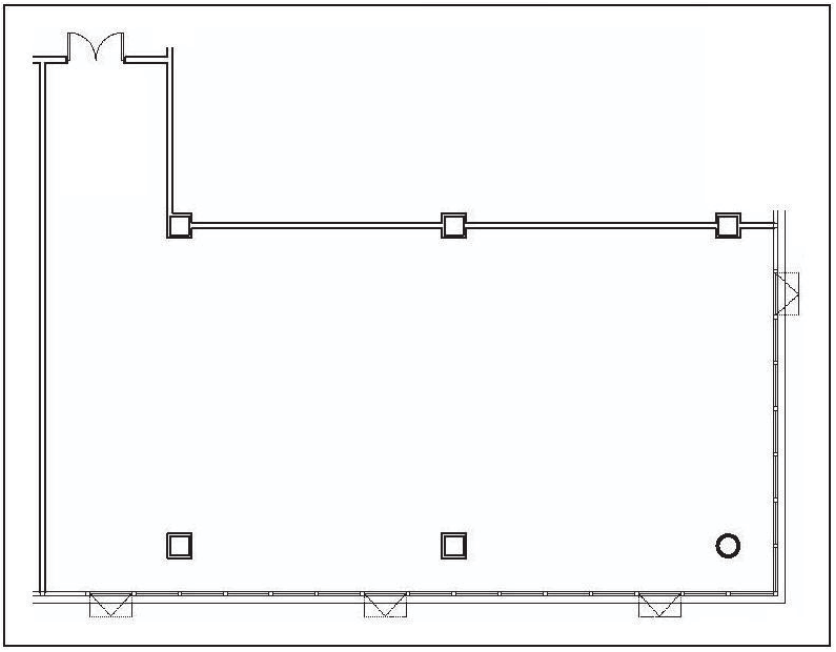
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINAS **2 Y 3.** (UNIDAS). **PLANTA SEGUNDA**
Superficie Construida = 488,84 m2 y 323,49 m2



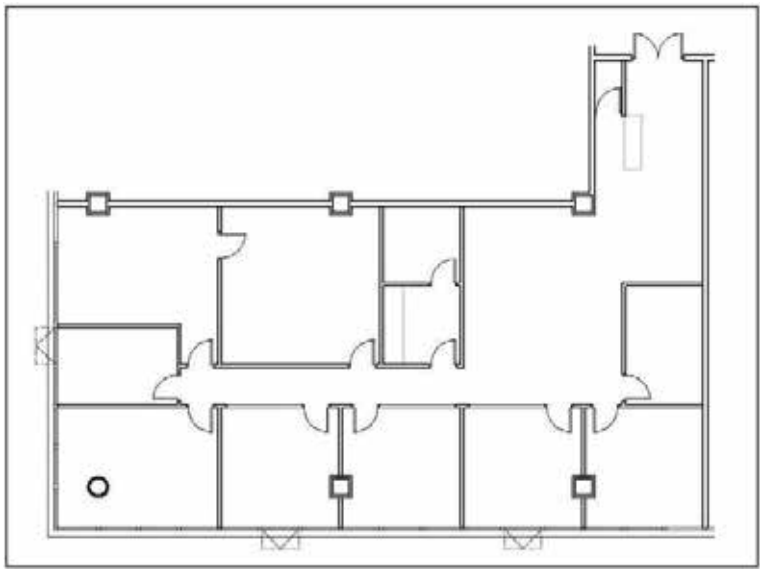
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINAS **4 Y 5.** (UNIDAS). **PLANTA SEGUNDA**
Superficie Construida = 386,15 m2 y 278,32 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **2º 6**
Superficie Construida = 307,40 m2



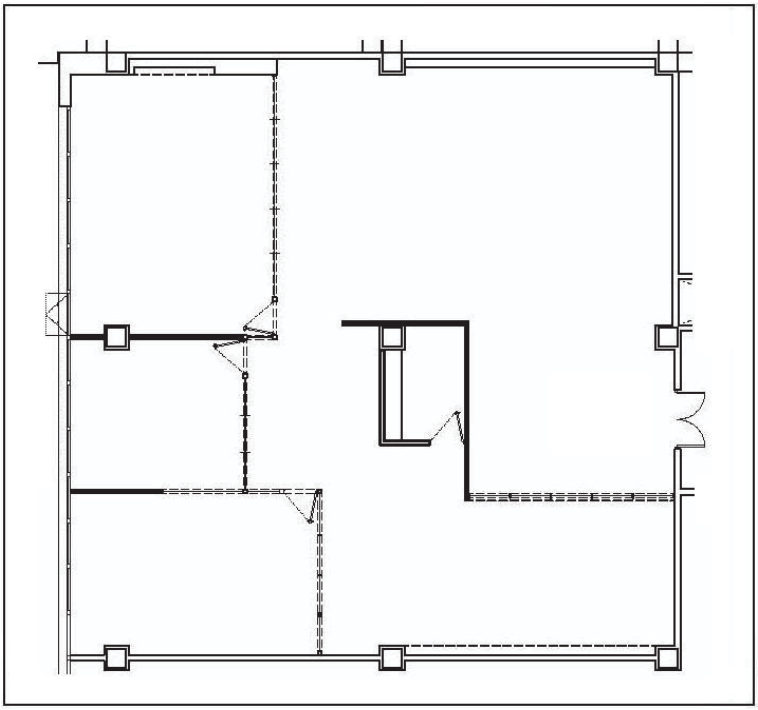
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **2º 7**
Superficie Construida = 244,16 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **2º 8**
Superficie Construida = 244,16 m2



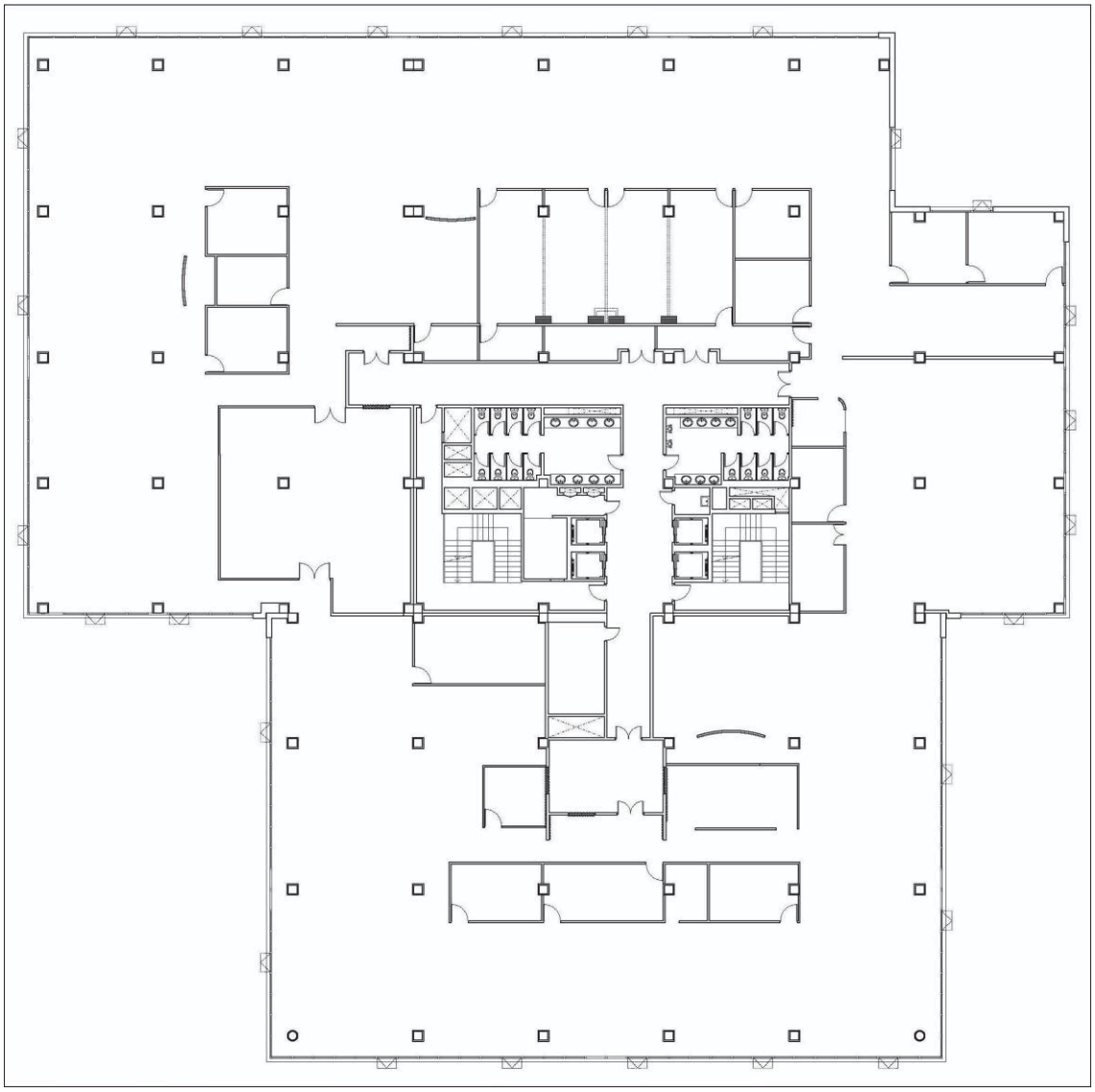
INTERIOR OFICINA **2º 8**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. OFICINA **2º 9**
Superficie Construida = 300,69 m2



INTERIOR OFICINA **2º 9**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINAS **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9** (UNIDAS). **PLANTA TERCERA**
Superficie Construida = 377,71 m2, 488,84 m2, 323,49 m2, 386,15 m2, 278,32 m2, 307,40 m2, 244,16 m2, 244, 16 m2 y 300,69 m2






INTERIOR EDIFICIO – ZONAS COMUNES






INTERIOR OFICINAS Y LOCALES EN GENERAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Bº 1 - A	248,44	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 1 - B	149,39	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 3 - A	187,82	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 3 - B	135,65	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 4 - A	206,70	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 4 - B	179,46	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 5 - A	111,47	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 5 - B	166,85	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 6 - A	135,34	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 6 - B	150,46	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 7	261,69	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Bº 8	300,28	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 1	34,83	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 2	23,85	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 3	22,89	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 4	22,89	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 5	37,45	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 6	29,50	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 7	29,83	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 8	37,42	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 9	17,49	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 10	17,26	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 11	17,26	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 12	17,50	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 14	44,43	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 15	31,66	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 16	19,74	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 17	13,71	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 18	13,65	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Desp.Prof. 19	17,58	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º 1	377,71	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 2	488,84	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 3	323,49	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 4	386,15	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 5	278,32	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 6	307,40	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 7	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 8	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
1º 9	300,69	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 1	377,71	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 2	488,84	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 3	323,49	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 4	386,15	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 5	278,32	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 6	307,40	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 7	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 8	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
2º 9	300,69	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 1	377,71	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 2	488,84	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 3	323,49	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 4	386,15	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 5	278,32	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 6	307,40	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 7	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 8	244,16	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
3º 9	300,69	S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Gar. 1 a 122 Sót. 1º		S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO
Gar. 1 a 130 Sót. 2º		S. S. Reyes	26.988	7597706VK4879N0001QO

C/ Isla de La Palma 18
San Sebastián de los Reyes
Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la parte norte de San Sebastián de los Reyes, a tan solo 10 minutos en coche de Madrid capital, en la calle que conecta la Avenida de Navarrondán, de carácter residencial, con la Avenida de Cataluña, ya en pleno Polígono de naturaleza terciaria. Como puntos de interés, en la misma calle hay una gran superficie y un hotel, además de varios restaurantes. A escasos metros se encuentra el Parque de La Marina. También cerca se encuentra la Biblioteca Pública Municipal, el auditorio Adolfo Marsillach.

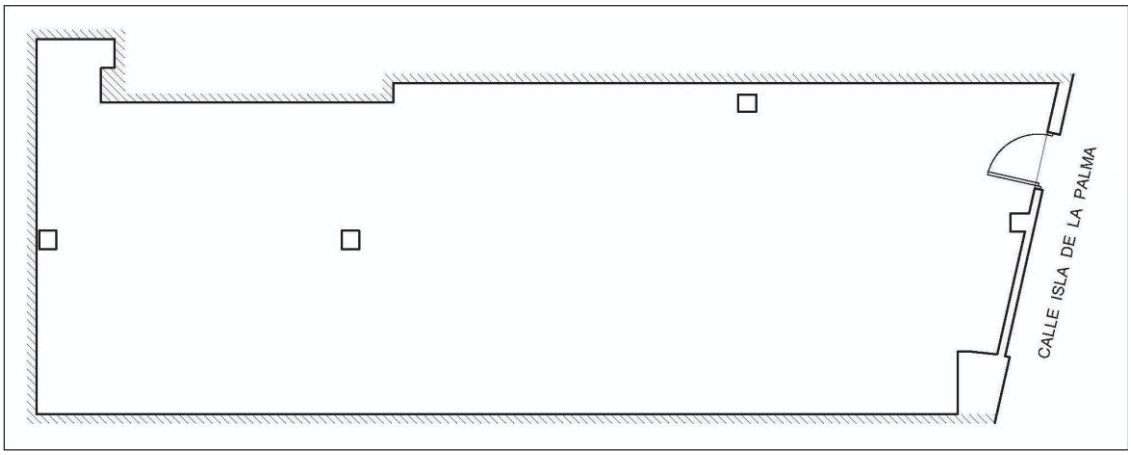
En referencia al transporte público, a tan solo 10 minutos andando se encuentra la estación de metro Reyes Católicos (línea 10), junto a la famosa plaza de toros de la localidad;



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio de construcción en el año 2.008, compuesto de 2 plantas sobre rasante con locales en planta baja y residencial en la planta superior y bajo rasante dispone de dos plantas de garaje. Su aspecto es moderno, construido de ladrillo visto con ventanas de aluminio.

El local tiene una superficie de 120,60 m2, se sitúa en la planta baja con acceso directo a la calle Isla de La Palma. Es totalmente diáfano, amplio y de forma rectangular por lo que es fácilmente convertible en varios despachos mediante tabiques móviles. Tiene 5 metros de altura libre, lo que le permite la construcción de un altillo con fachada a la calle, para lo cual dispone de un espacio reservado para la apertura del hueco correspondiente (ver fotografía superior).Tanto la fachada como el interior se encuentran con acabado en bruto, beneficiándose así para arrancar un negocio personalizado. Está dotado de acometida eléctrica y saneamiento. Dispone de una B.I.E. (Boca de Incendio Equipada) en su interior. Su estado es perfecto para personalizar cualquier negocio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN



FACHADA LOCAL



INTERIOR LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local E	120,60	Nº 2 S. S. Reyes	60.874	7199223VK4879N0086XQ

INMUEBLES

CIUDAD REAL

(España)

Ctra. Valdepeñas 15

Ciudad Real



1. UBICACIÓN

Inmueble situado en la Carretera de Valdepeñas, en el barrio Los Ángeles, al sureste de la localidad de Ciudad Real. La Carretera se une con la Avenida Europa, donde se encuentra a 800 metros la estación de tren Ciudad Real donde tiene parada la línea de Ave Madrid - Sevilla. Es una carretera muy transitada por su proximidad a la Autovía Extremadura – Comunidad Valenciana (A-43).

En la zona se combinan inmuebles residenciales con los de carácter comercial dando servicio a los primeros. La mayoría de estos negocios son restaurantes, bares y negocios de barrio; aunque cabe destacar, la proximidad del centro comercial El Parque, mencionando entre otros, el comercio Eroski. También hay varios hoteles cerca, como son Escudero y El Molino y es destacable la cercanía de la Universidad Castilla - La Mancha, así como espacios naturales, destacando por su proximidad, el Parque El Pilar.

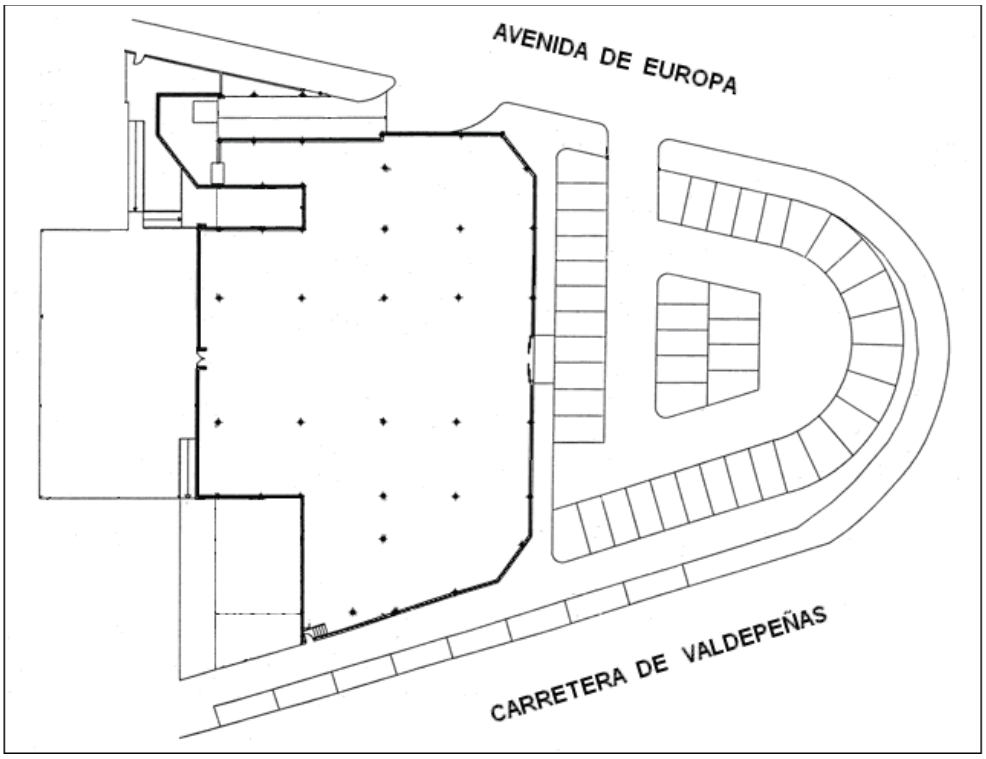
En cuanto a la calle, se trata de una de las avenidas principales en este barrio, muy amplia, de doble sentido y doble carril, con zonas ajardinadas y espacio suficiente para aparcar coches.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificación construida en el año 1.998, compuesta por una planta baja con locales comerciales y dos torres de cuatro plantas residenciales. Dispone de un ascensor por torre.

El local tiene una superficie de 1.313,92 m2 y dispone de varios accesos, el principal de sitúa en la Carretera de Valdepeñas y la Avenida de Europa, donde se unen prácticamente las dos vías y un acceso secundario por la fachada posterior del edificio (donde se encuentra el portal de acceso a las dos torres). Es un local muy grande y diáfano, con una sala adecuada como muelle para carga y descarga de vehículos de gran tonelaje. Además, cuenta con una zona espaciosa libre de uso privado en la fachada principal para aparcamiento de vehículos, pudiéndose cambiar a otras opciones legales permitidas. En general, su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN




FACHADA PRINCIPAL Y ZONA APARCAMIENTO PRIVADO LOCAL




FACHADAS LATERALES LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1 - fase 1	1.313,92	Ciudad Real	57.412	0651202VJ2105S0001ZI
Gar. 1 a 44		Ciudad Real	57.412	0651202VJ2105S0001ZI

INMUEBLES

GUIPÚZCOA

(España)

C/ Bernart Etxepare 2
Hondarribia
Guipúzcoa



1. UBICACIÓN

Edificio ubicado a la entrada de la ciudad en la calle Bernart Etxepare, junto a la Plaza de San Cristóbal. El casco histórico de la ciudad está a escasos cinco minutos andando desde el edificio.

Se trata principalmente de una zona residencial, con comercios en planta calle. En la parte posterior del edificio se ubica el paseo marítimo de la ciudad y cuenta con unas espectaculares vistas a la vecina localidad francesa de Hendaye.

En la zona se encuentran además algunos bares y restaurantes, debido a la cercana presencia del Parador de Turismo.

Hondarribia cuenta con el único aeropuerto de toda la provincia de Guipúzcoa, situado a escasos minutos del centro de la ciudad.

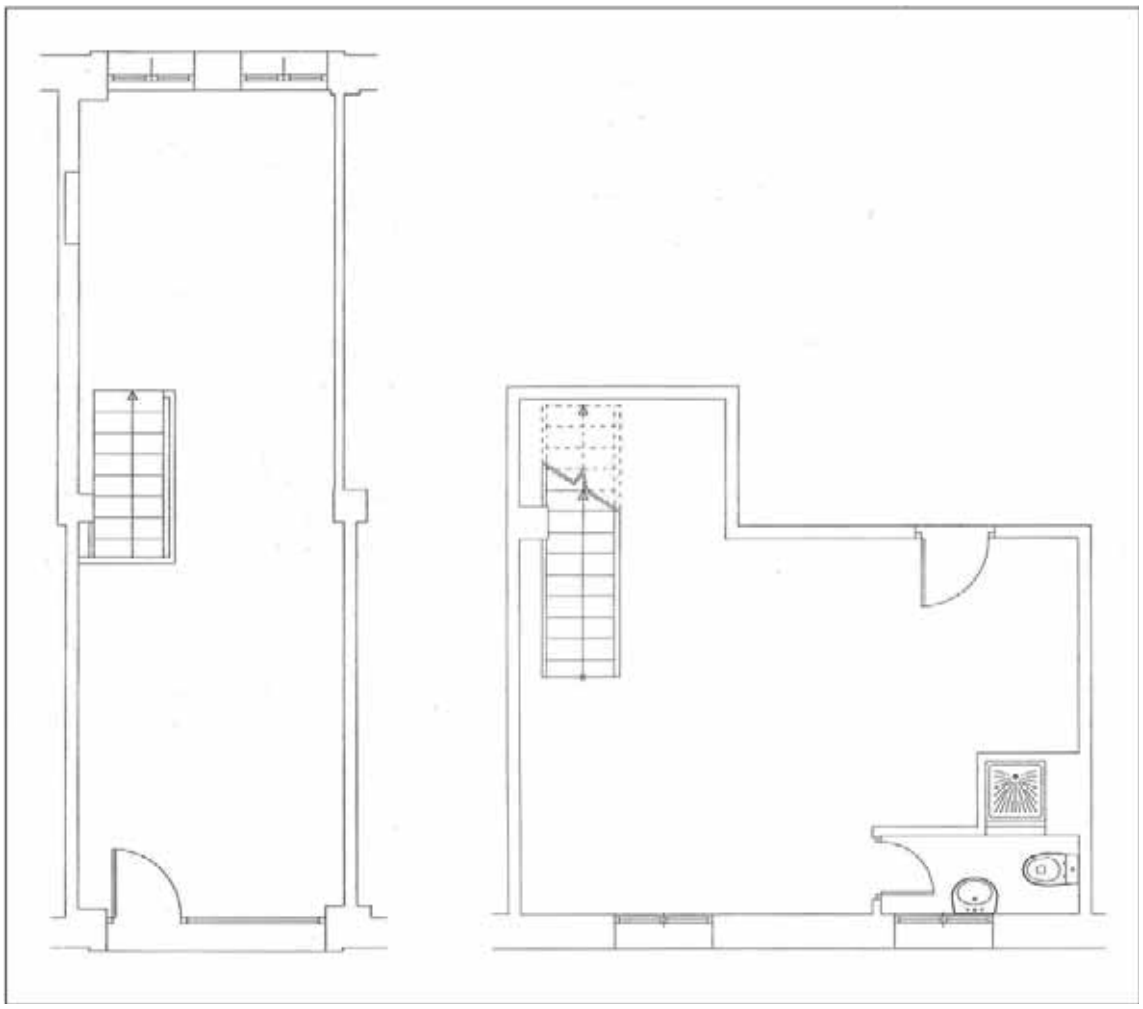
En referencia al transporte público, en la zona están las paradas de autobús con las líneas A1 y A2 para transporte urbano de la ciudad y las líneas I1, I2 e I5 para desplazarse a los municipios cercanos a la ciudad. Añadir, que existen numerosas posibilidades de aparcar en la calle.



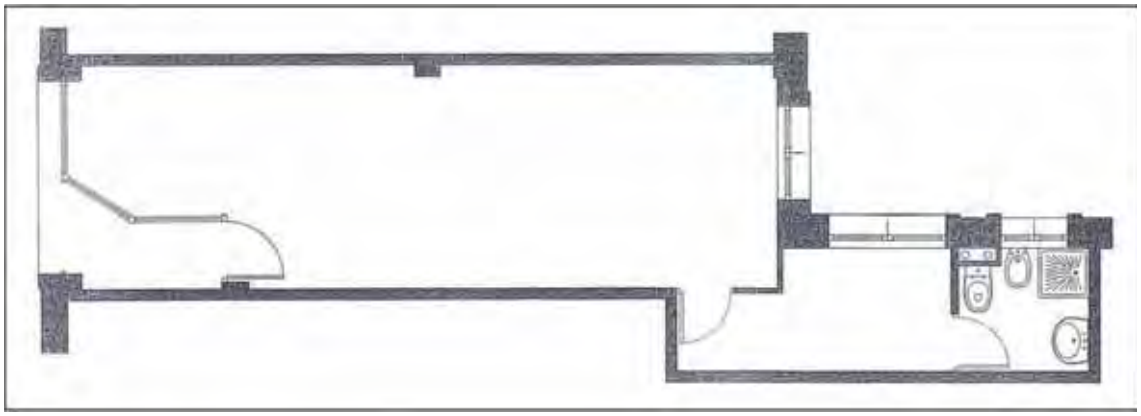
2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en los años 60, compuesto de 6 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 5 restantes y una planta semisótano, con dotación de uso comercial y en la parte posterior del edificio de uso aparcamiento. Dispone de un ascensor.

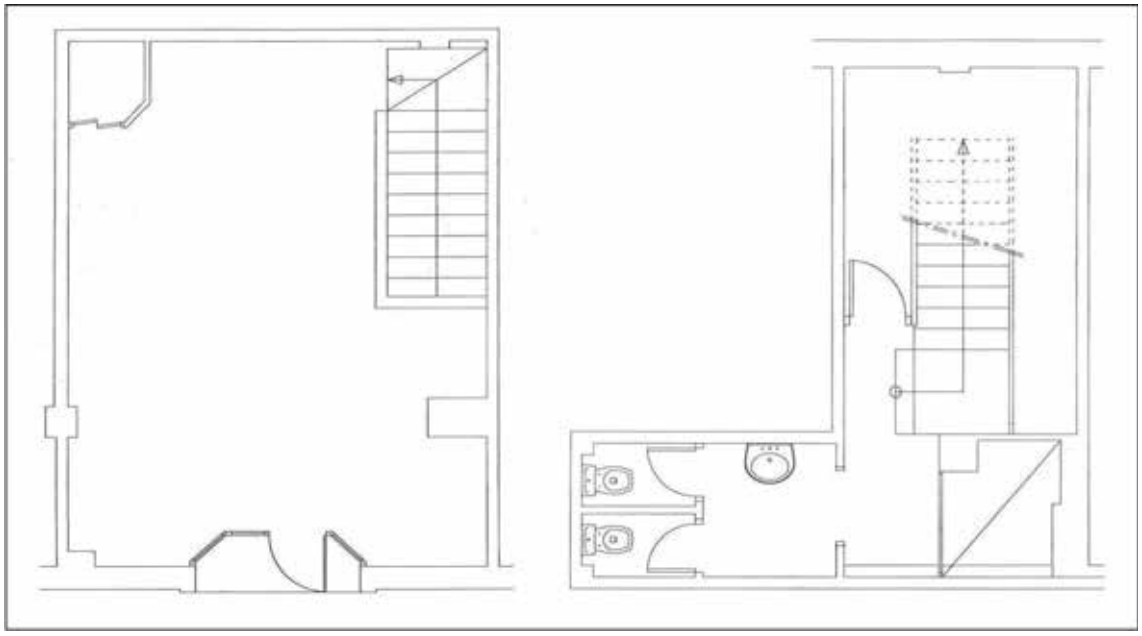
Los locales se sitúan en la planta baja con acceso directo a la calle Bernart Etxepare. Los locales 1 y 3 se componen de dos plantas, baja y sótano. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo. Tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTAS BAJA Y SÓTANO.
Superficie Construida = 64,91 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 43,99 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTAS BAJA Y SÓTANO.
Superficie Construida = 75,63 m2

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	64,91	Nº 7 San Sebastián	16.329	9702637
Loc. 2	43,99	Nº 7 San Sebastián	16.328	9702637
Loc. 3	75,63	Nº 7 San Sebastián	2.771	9702637

C/ Bernart Etxepare 4
Hondarribia
Guipúzcoa



1. UBICACIÓN

Edificio ubicado a la entrada de la ciudad en la calle Bernart Etxepare, junto a la Plaza de San Cristóbal. El casco histórico de la ciudad está a escasos cinco minutos andando desde el edificio.

Se trata principalmente de una zona residencial, con comercios en planta calle. En la parte posterior del edificio se ubica el paseo marítimo de la ciudad y cuenta con unas espectaculares vistas a la vecina localidad francesa de Hendaye.

En la zona se encuentran además algunos bares y restaurantes, debido a la cercana presencia del Parador de Turismo.

Hondarribia cuenta con el único aeropuerto de toda la provincia de Guipúzcoa, situado a escasos minutos del centro de la ciudad.

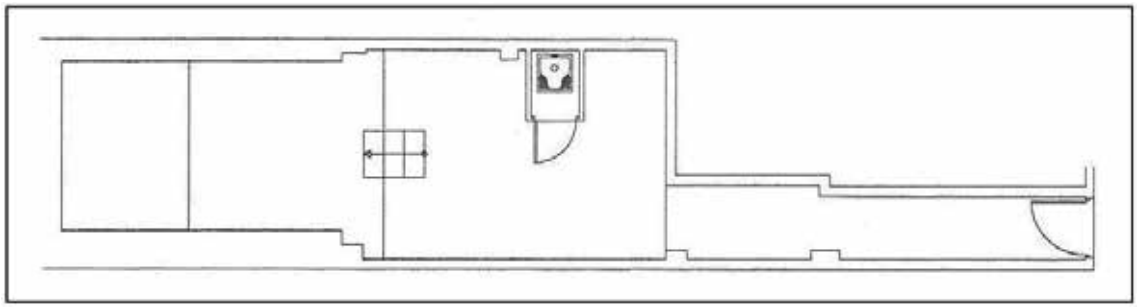
En referencia al transporte público, en la zona están las paradas de autobús con las líneas A1 y A2 para transporte urbano de la ciudad y las líneas I1, I2 e I5 para desplazarse a los municipios cercanos a la ciudad. Añadir, que existen numerosas posibilidades de aparcar en la calle.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en los años 60, compuesto de 6 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 5 restantes y una planta semisótano, con dotación de uso comercial y en la parte posterior del edificio de uso aparcamiento. Dispone de un ascensor.

El local tiene la condición de almacén con una superficie de 30,00 m2 y se sitúa en la planta sótano con acceso desde el interior del edificio. Es totalmente diáfano de forma alargada con dos niveles en la misma planta conectados mediante escalera de cuatro peldaños y dispone de un cuarto con lavadero. En general su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Almacén C	30,00	Nº 7 San Sebastián	14.859	9702635

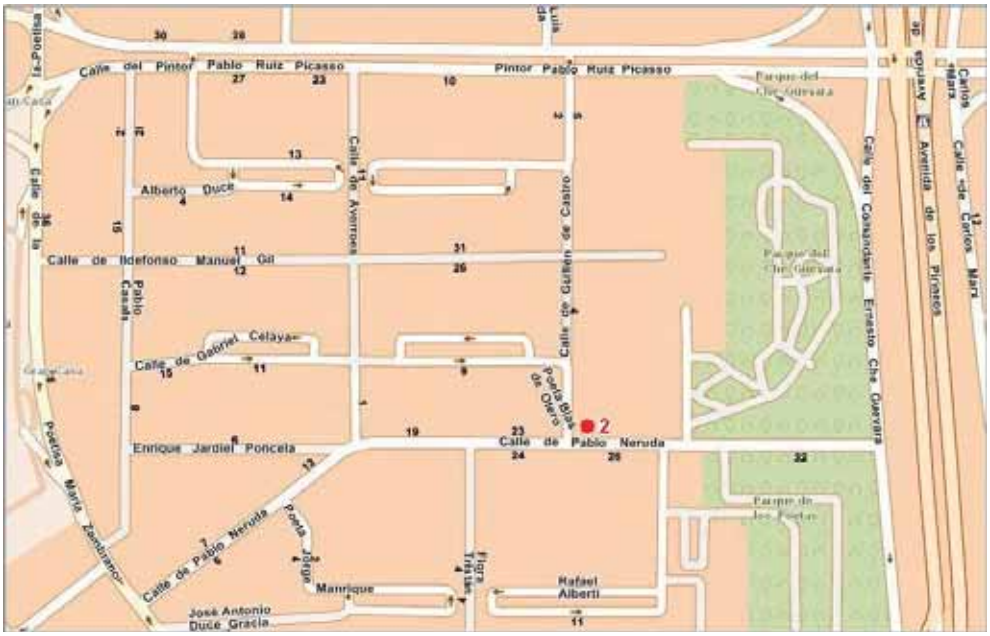
INMUEBLES

ZARAGOZA

(España)

C/ Blas de Otero 2

Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Blas de Otero, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle secundaria con zonas verdes. Es de doble sentido y tiene sitio para aparcar coches en batería.

Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.

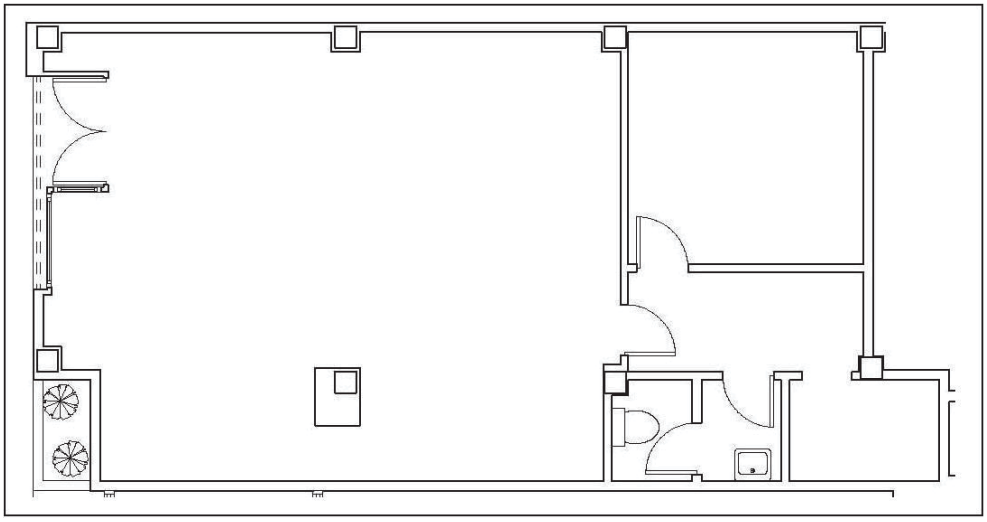


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.991, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje y trasteros. Dispone de un ascensor.

Los locales se sitúan en la planta baja con accesos diferentes unos de otros. Los locales 1 y 2 tienen sus fachadas principales en la calle Blas de Otero (donde se encuentra el portal de acceso al edificio), los locales 3, 4 y 8 en la calle Pablo Neruda y los locales 5, 6 y 7 tienen la fachada a una zona peatonal ajardinada en la fachada posterior del edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo, tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.

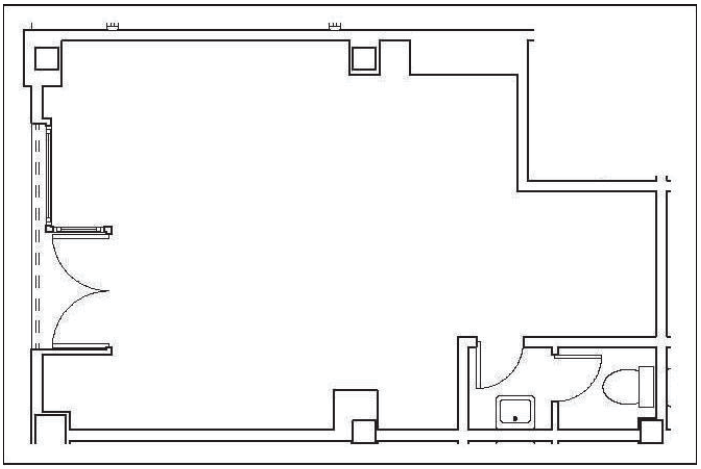
Las viviendas son exteriores con terraza y muy luminosas, distribuyéndose en un espacioso salón – comedor, tres dormitorios, cocina, tendedero, cuarto de baño y aseo. Dispone de calefacción mediante radiadores e instalación de gas natural. El estado es muy bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 80,34 m2



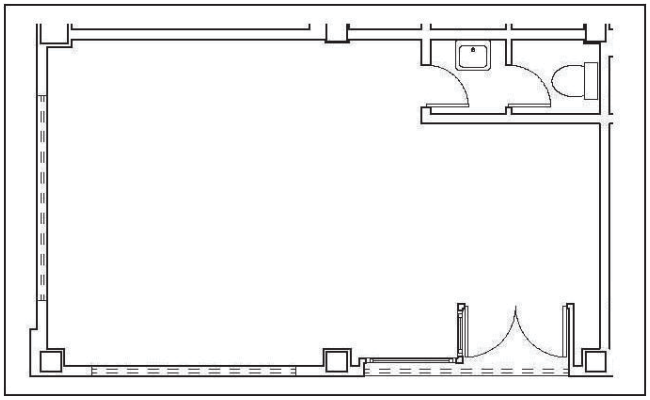
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 43,08 m2



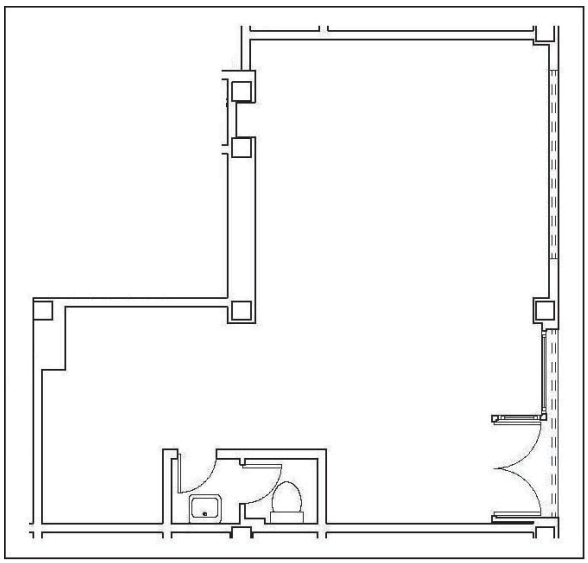
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 41,44 m2



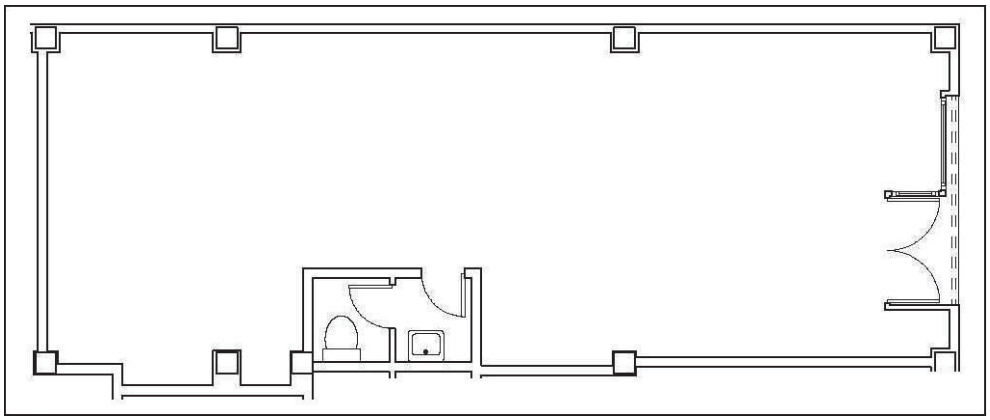
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 4. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 52,24 m2



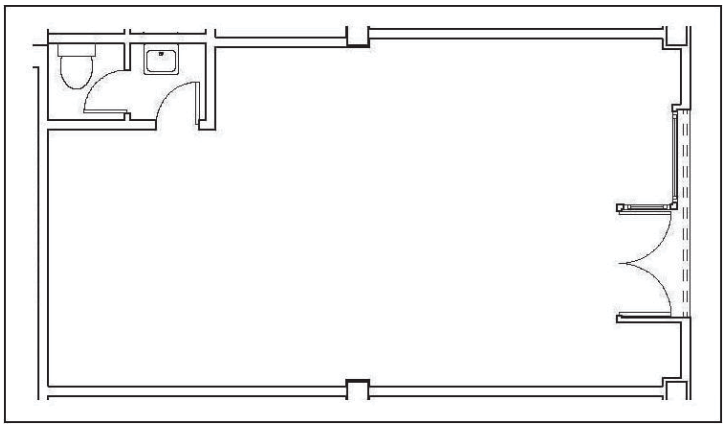
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 67,86 m2



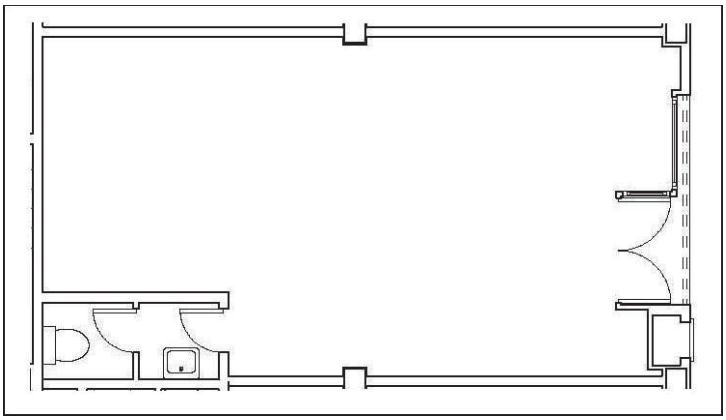
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 6. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 46,73 m2



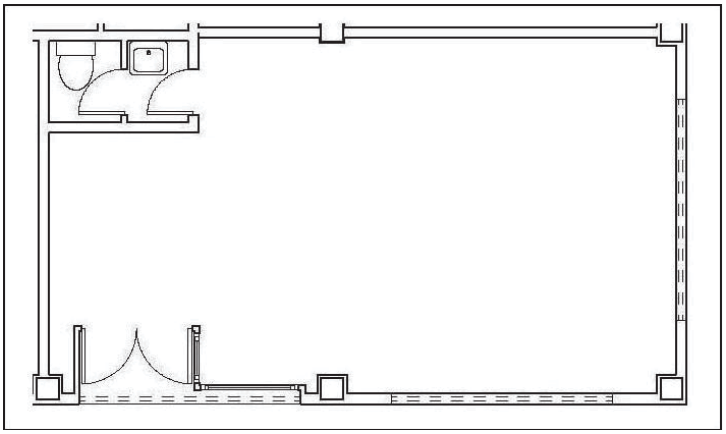
FACHADA E INTERIOR LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 7. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 48,06 m2



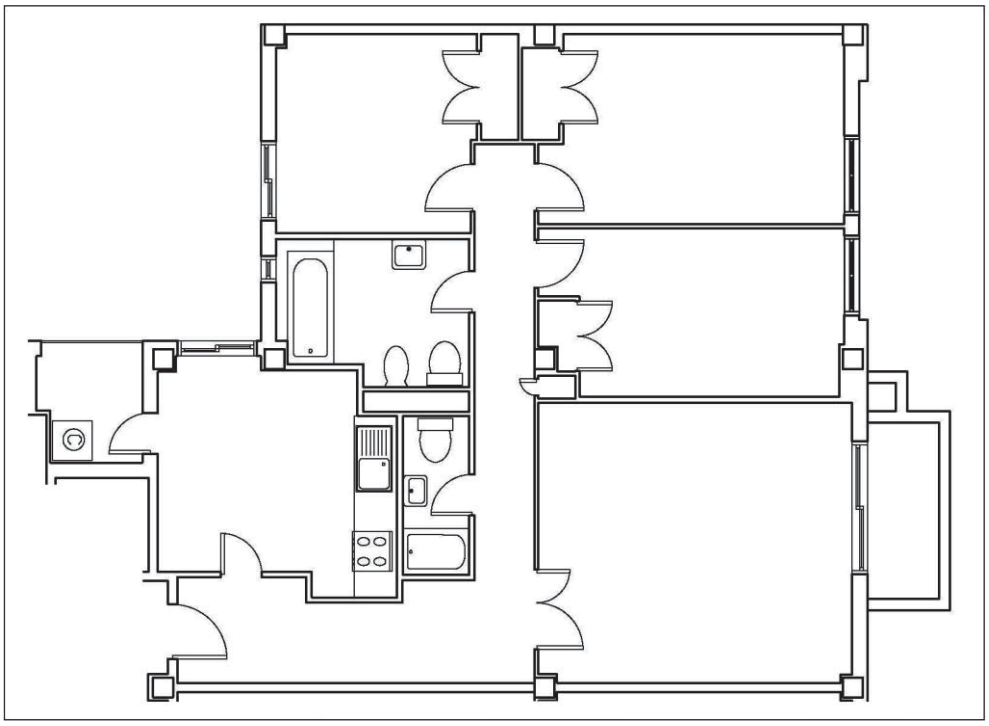
FACHADA LOCAL



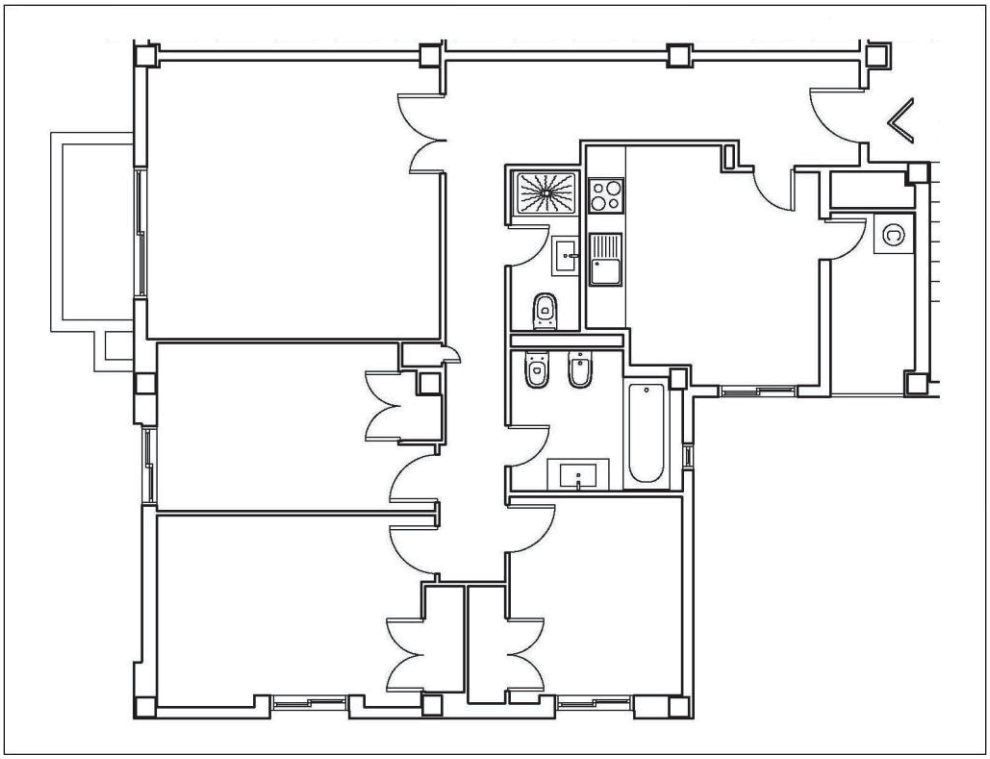
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 8. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 45,67 m2



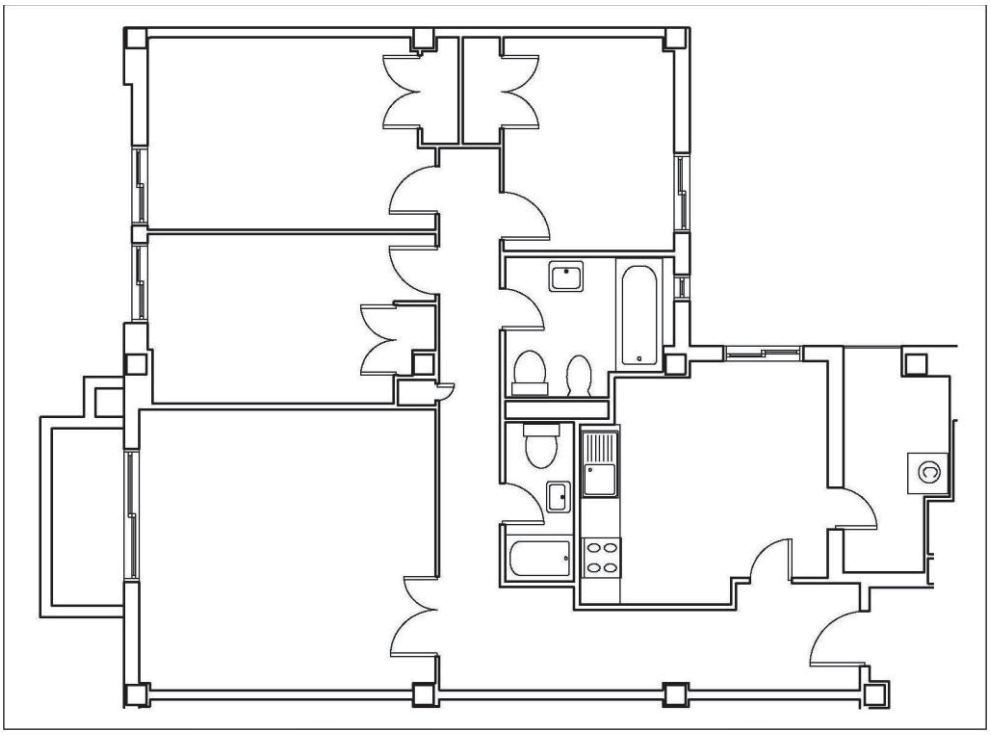
FACHADA LOCAL



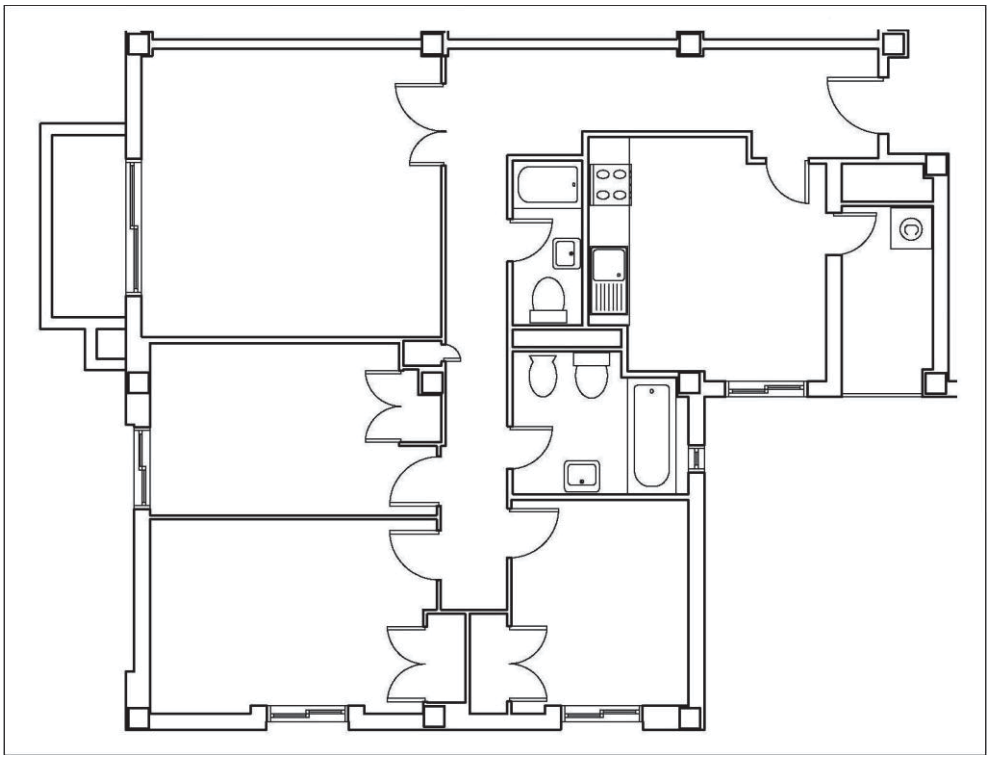
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA A. PLANTA PRIMERA.
Superficie Construida = 102,68 m2



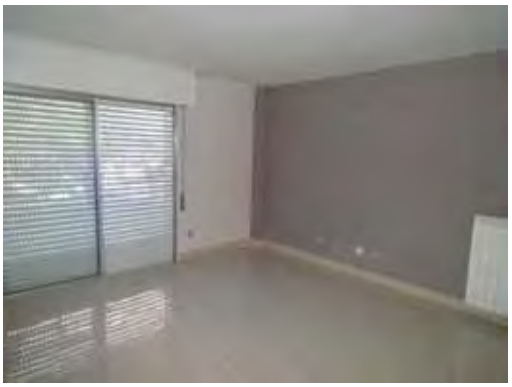
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTA PRIMERA
Superficie Construida = 100,21 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA D. PLANTA PRIMERA.
Superficie Construida = 102,50 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTA CUARTA.
Superficie Construida = 100,21 m2







INTERIOR VIVIENDA C. PLANTA PRIMERA





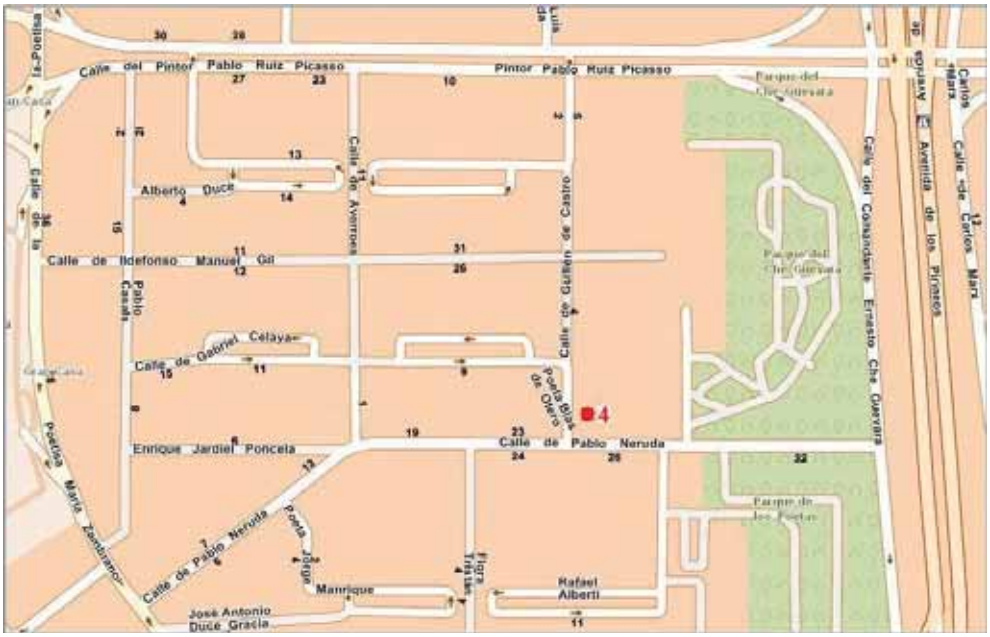

INTERIOR RESTO VIVIENDAS EN GENERAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 1	80,34	Nº 8 ZARAGOZA	4.347	6255505XM7165E0002UY
Local 2	43,08	Nº 8 ZARAGOZA	4.349	6255505XM7165E0003IU
Local 3	41,44	Nº 8 ZARAGOZA	4.351	6255505XM7165E0004OI
Local 4	52,24	Nº 8 ZARAGOZA	4.353	6255505XM7165E0005PO
Local 5	67,86	Nº 8 ZARAGOZA	4.355	6255505XM7165E0006AP
Local 6	46,73	Nº 8 ZARAGOZA	4.357	6255505XM7165E0007SA
Local 7	48,06	Nº 8 ZARAGOZA	4.359	6255505XM7165E0008DS
Local 8	45,67	Nº 8 ZARAGOZA	4.361	6255505XM7165E0009FD
1º A	102,68	Nº 8 ZARAGOZA	4.363	6255505XM7165E0010SA
1º C	100,21	Nº 8 ZARAGOZA	4.367	6255505XM7165E0012FD
1º D	102,50	Nº 8 ZARAGOZA	4.369	6255505XM7165E0013GF
4º C	100,21	Nº 8 ZARAGOZA	4.391	6255505XM7165E0024MX
Gar. 1		Anejo inseparable con 1º C		
Gar. 12		Anejo inseparable con 4º C		
Gar. 20		Nº 8 ZARAGOZA	8.449	6255504XM7165E0004MI
Gar. 22		Nº 8 ZARAGOZA	8.449	6255504XM7165E0006WP
Tras. 10	Part. indiv. 19,122%	Nº 8 ZARAGOZA	4.345	6255505XM7165E0001YT
Tras. 11	Part. indiv. 19,122%	Nº 8 ZARAGOZA	4.345	6255505XM7165E0001YT
Tras. 12	Part. indiv. 19,122%	Nº 8 ZARAGOZA	4.345	6255505XM7165E0001YT
Tras. 19	Part. indiv. 19,122%	Nº 8 ZARAGOZA	4.345	6255505XM7165E0001YT

C/ Blas de Otero 4

50.018 Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Blas de Otero, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle secundaria con zonas verdes. Es de doble sentido y tiene sitio para aparcar coches en batería.

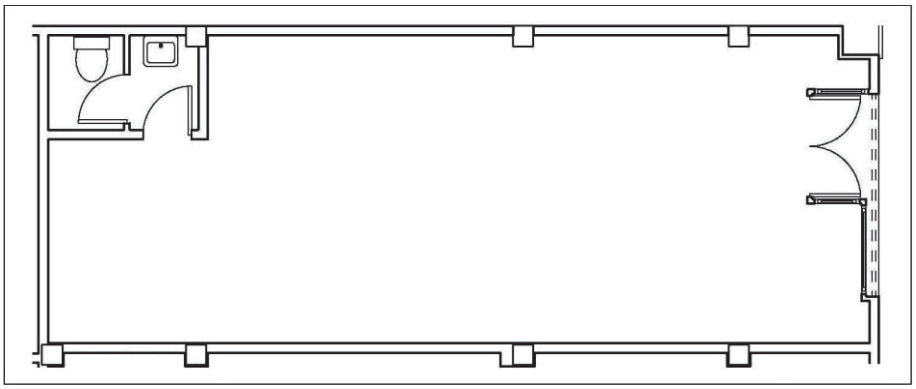
Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.985, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje. Dispone de un ascensor.

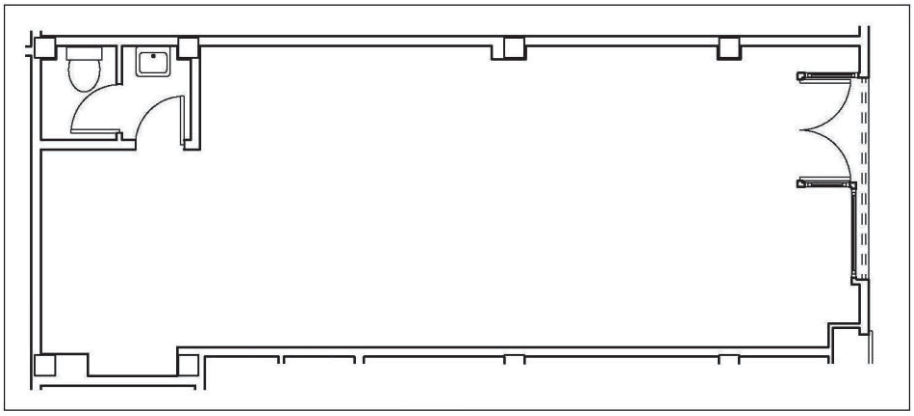
Los locales se sitúan en la planta baja con accesos diferentes unos de otros. Los locales 5 y 7 tienen sus fachadas principales en la calle Blas de Otero, (donde se encuentra el portal de acceso al edificio) y los locales 1, 2 y 3 tienen la fachada a una zona peatonal ajardinada en la fachada posterior del edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo; a excepción del local 5, que tiene dos aseos, uno para cada sexo. Tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 59,23 m2



FACHADA LOCAL

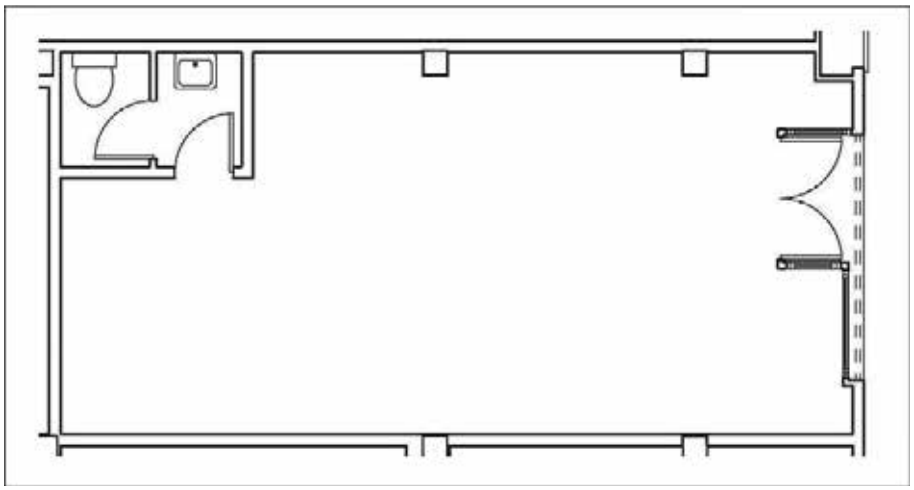


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 58,16 m2





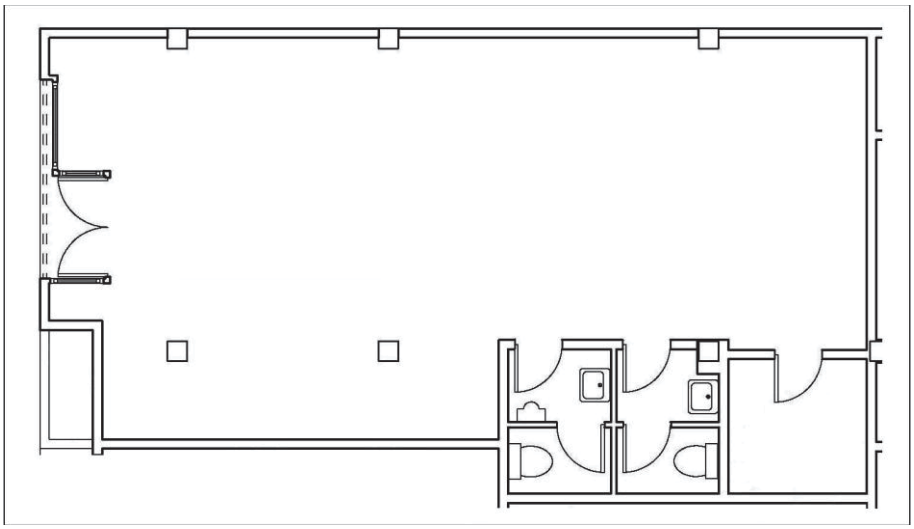
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 46,74 m2



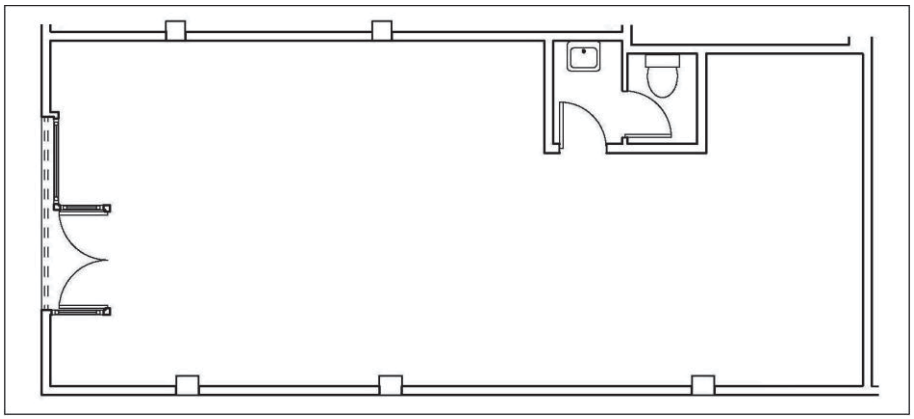
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 76,60 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 7. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 69,30 m2



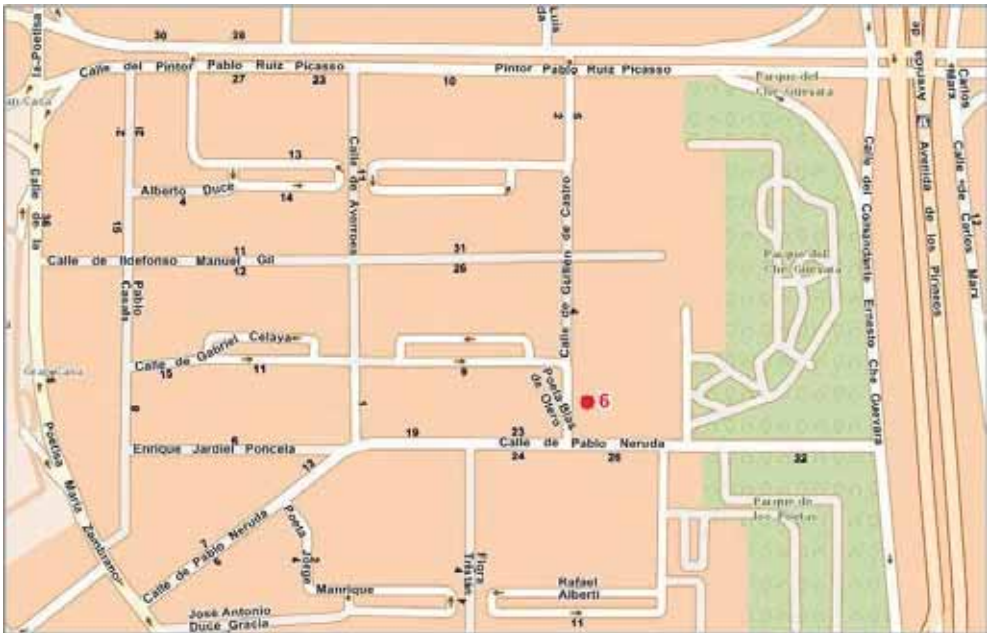
FACHADA LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 1	59,23	Nº 8 ZARAGOZA	37.881	6255504XM7165E0011RS
Local 2	58,16	Nº 8 ZARAGOZA	37.883	6255504XM7165E0012TD
Local 3	46,74	Nº 8 ZARAGOZA	37.885	6255504XM7165E0013 YF
Local 5	76,60	Nº 8 ZARAGOZA	25.049	6255504XM7165E0015IH
Local 7	69,30	Nº 8 ZARAGOZA	25.051	6255504XM7165E0017PK

C/ Blas de Otero 6

Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Blas de Otero, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle secundaria con zonas verdes. Es de doble sentido y tiene sitio para aparcar coches en batería.

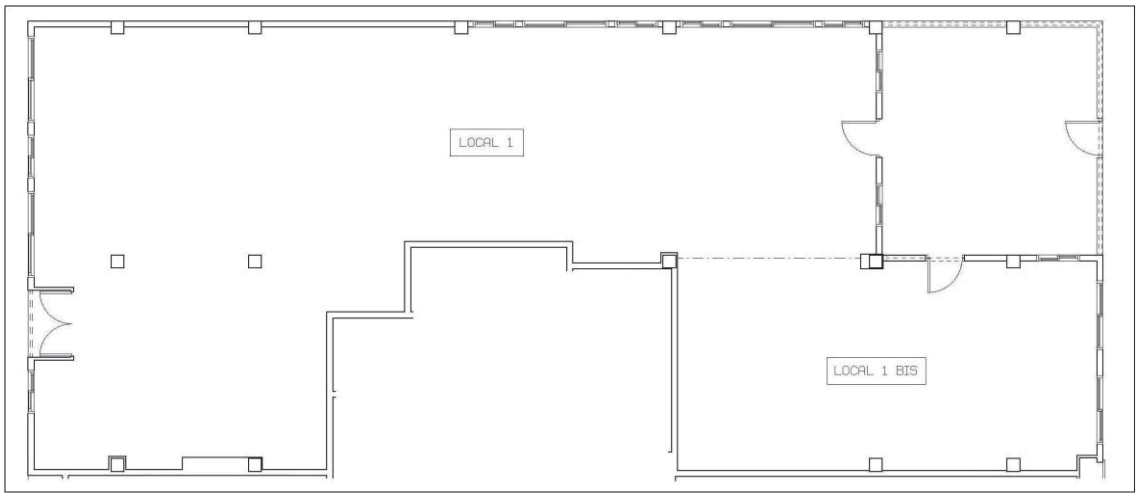
Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.985, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje. Dispone de un ascensor.

Los locales se sitúan en la planta baja con accesos diferentes unos de otros. Los locales 1 y 4 tienen sus fachadas principales en la calle Blas de Otero, (donde se encuentra el portal de acceso al edificio) y los locales 1 Bis, 2 y 3 tienen la fachada a una zona peatonal ajardinada en la fachada posterior del edificio, aunque a esta última fachada también tiene acceso el local 1. Los locales 1 y 1 Bis están unidos formando físicamente un solo local y de igual forma los locales 2, 3 y 4. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de aseo. Tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.

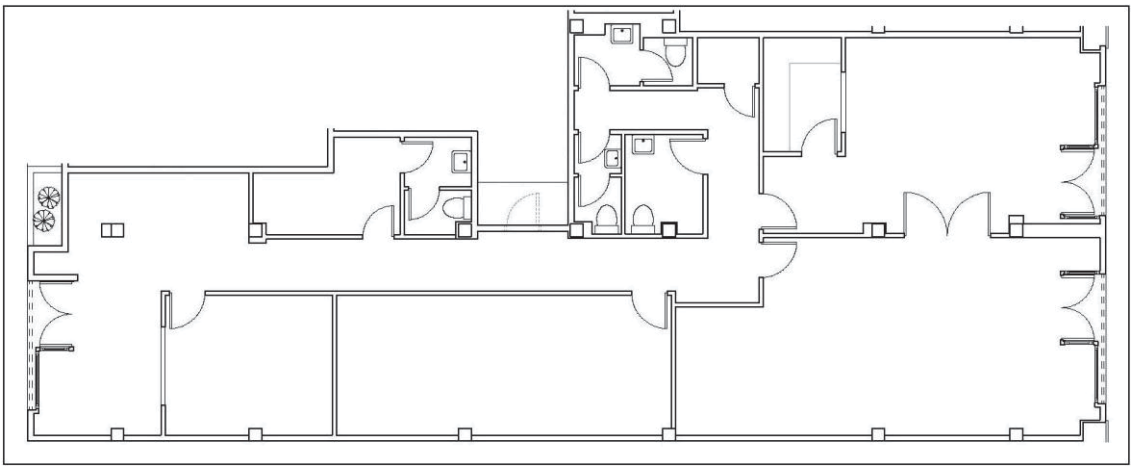


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCALES 1 Y 1 BIS (UNIDOS). PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 170,59 m2 y 50,67 m2





FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCALES 2 - 3 - 4 (UNIDOS). PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 58,34 m2 - 59,15 m2 - 77,31 m2



FACHADA PRINCIPAL LOCAL



FACHADA POSTERIOR LOCAL



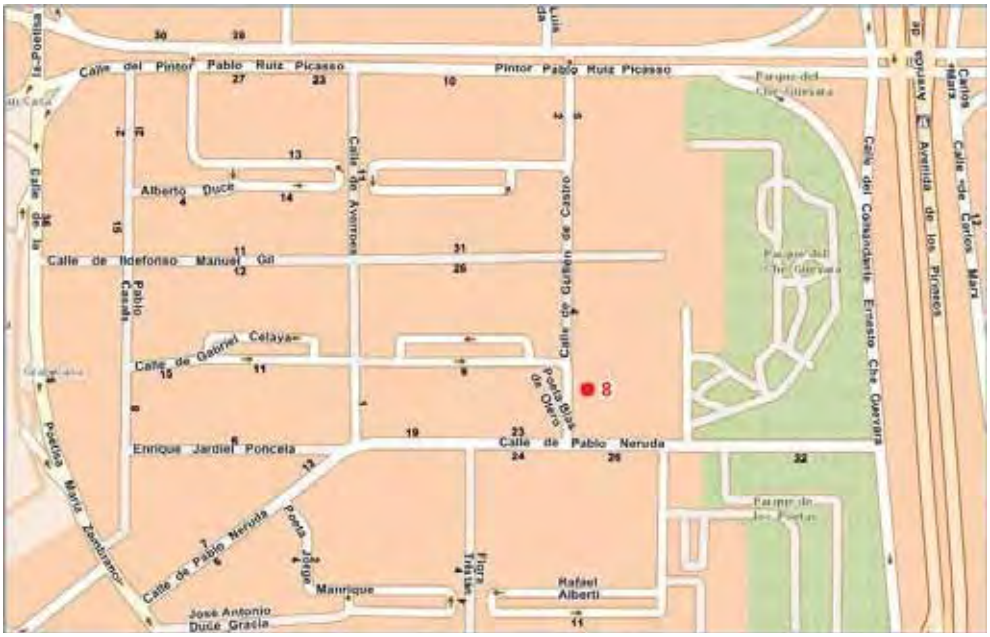
INTERIOR LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	170,59	Nº 8 ZARAGOZA	25.047	6255504XM7165E0009TD
Loc. 1 bis	50,67	Nº 8 ZARAGOZA	5.043	6255504XM7165E0010EA
Loc. 2	58,34	Nº 8 ZARAGOZA	5.043	6255504XM7165E0010EA
Loc. 3	59,15	Nº 8 ZARAGOZA	5.043	6255504XM7165E0010EA
Loc. 4	77,31	Nº 8 ZARAGOZA	5.043	6255504XM7165E0010EA

C/ Blas de Otero 8

Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Blas de Otero, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle secundaria con zonas verdes. Es de doble sentido y tiene sitio para aparcar coches en batería.

Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.

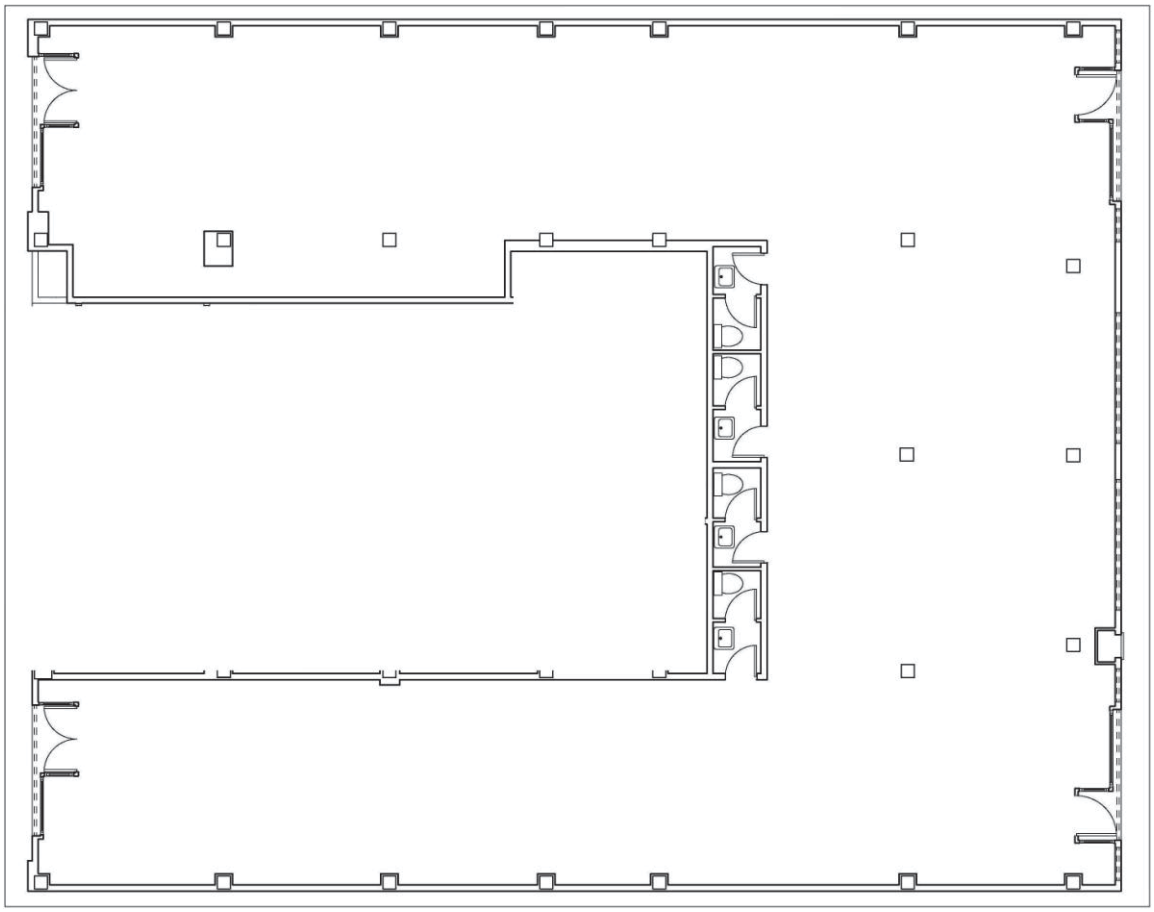


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.990, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje y trasteros. Dispone de un ascensor.

Los locales se sitúan en la planta baja con acceso directo a la calle Blas de Otero; además, el local 1-3, dada su extensa superficie, tiene accesos secundarios a una zona peatonal ajardinada en la fachada posterior del edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos, tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. El local 1-3 dispone de cuatro aseos. En general se encuentran en un estado satisfactorio.

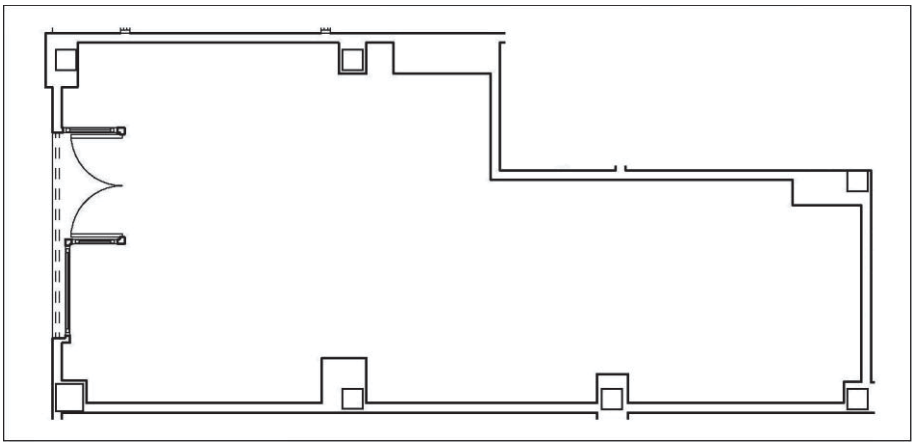
Las viviendas, exactamente iguales, están ubicadas en las plantas primera y tercera. Son exteriores con terraza y muy luminosas, distribuyéndose en un espacioso salón – comedor, tres dormitorios, cocina, tendedero, cuarto de baño y aseo. Dispone de calefacción mediante radiadores e instalación de gas natural. El estado es muy bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1 - 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 359,14 m2



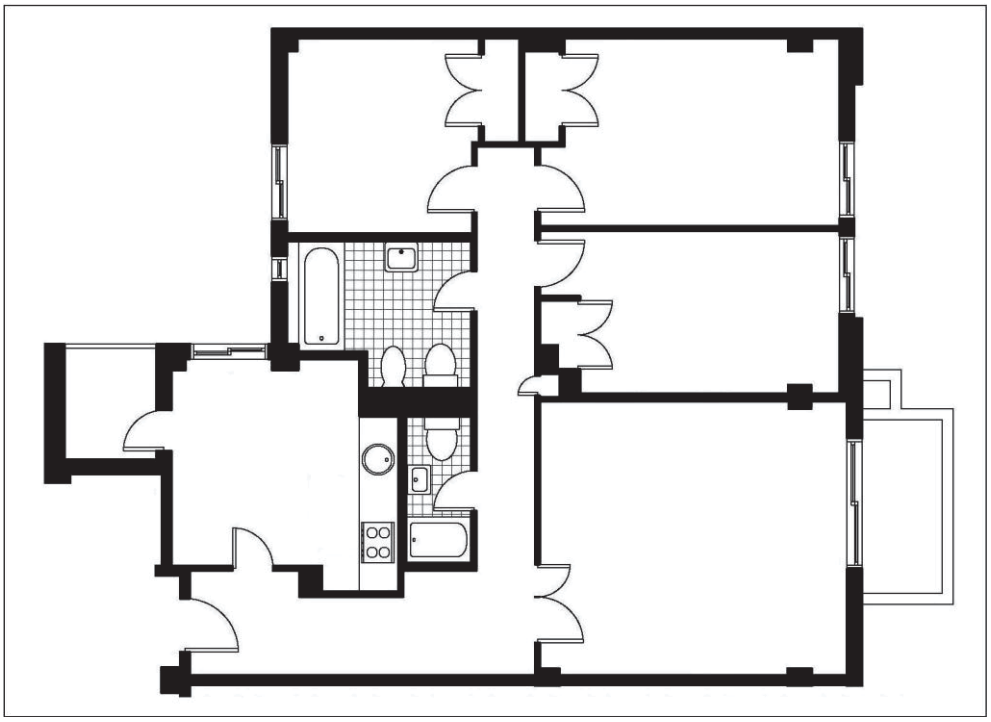
FACHADAS IZQUIERDA Y DERECHA PRINCIPALES Y FACHADA POSTERIOR



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 52,92 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA A. PLANTAS PRIMERA Y TERCERA.
Superficie Construida = 101,26 m2



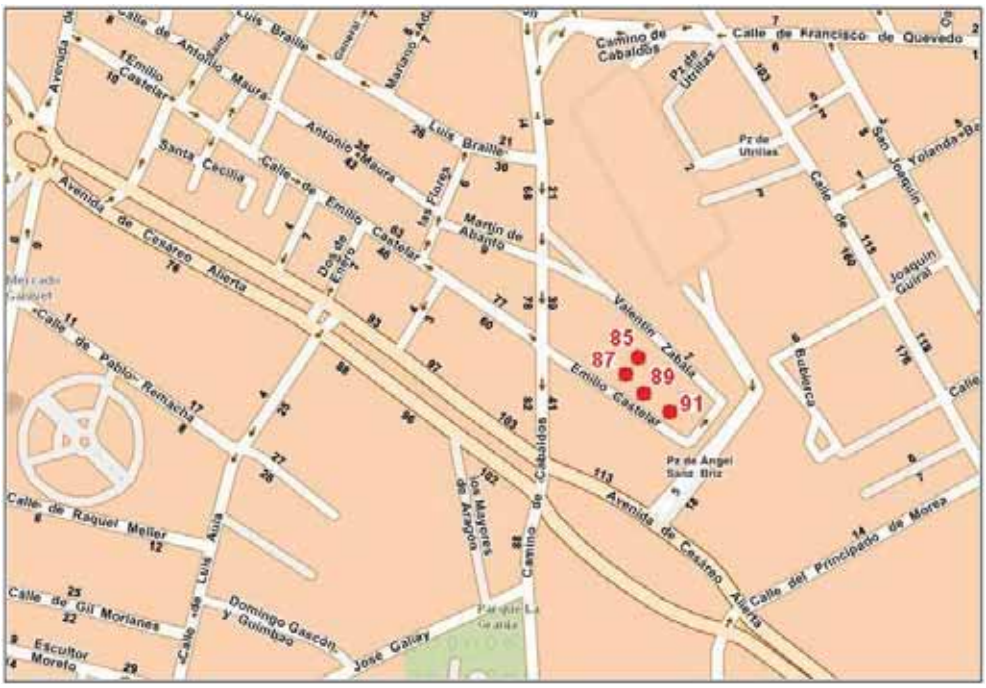
INTERIOR VIVIENDAS EN GENERAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 1-3	359,14	Nº 8 ZARAGOZA	2.646	6255503XM7165E0002SY
Local 2	52,92	Nº 8 ZARAGOZA	2.646	6255503XM7165E0002SY
1º A	101,26	Nº 8 ZARAGOZA	2.648	6255503XM7165E0003DU
3º A	101,26	Nº 8 ZARAGOZA	2.664	6255503XM7165E0011KS
Gar. 6		Anejo inseparable con 3º A		
Gar. 17		Nº 8 ZARAGOZA	8.449	6255504XM7165E0001BT
Tras. 5	Part. indiv. 9,386%	Nº 8 ZARAGOZA	2.644	6255503XM7165E0001AT
Tras. 21	Part. indiv. 9,386%	Nº 8 ZARAGOZA	2.644	6255503XM7165E0001AT

C/ Emilio Castelar 85, 87, 89 y 91

50.013 Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificios situados en la calle Emilio Castelar, al sureste de Zaragoza dentro del barrio de Montemolín.

Aunque la ubicación es céntrica, el área no es de carácter comercial sino más bien residencial de edificios de nueve plantas aproximadamente, con locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. La calle es ancha de un solo sentido para circulación de vehículos con aparcamiento a ambos lados y amplias zonas peatonales. A escasos metros, hacia el sur, se encuentra el pabellón deportivo Príncipe Felipe situado en la avenida de Cesáreo Alierta que cruza de Este a Oeste la ciudad de Zaragoza y conecta directamente con la Autovía del Ebro y, hacia el norte, se sitúa el centro comercial de Utrillas Plaza ubicado en la plaza con el mismo nombre. También, destacar los espacios naturales que rodean la zona como son los Parques de Miraflores, La granja y Torre Ramona, entre otros.

En cuanto a las posibilidades de transporte público, hay paradas de autobús en la avenida de Cesáreo Alierta (25, 51 y 52) y, a pocos metros, en la avenida San José (24, 39 y 40).

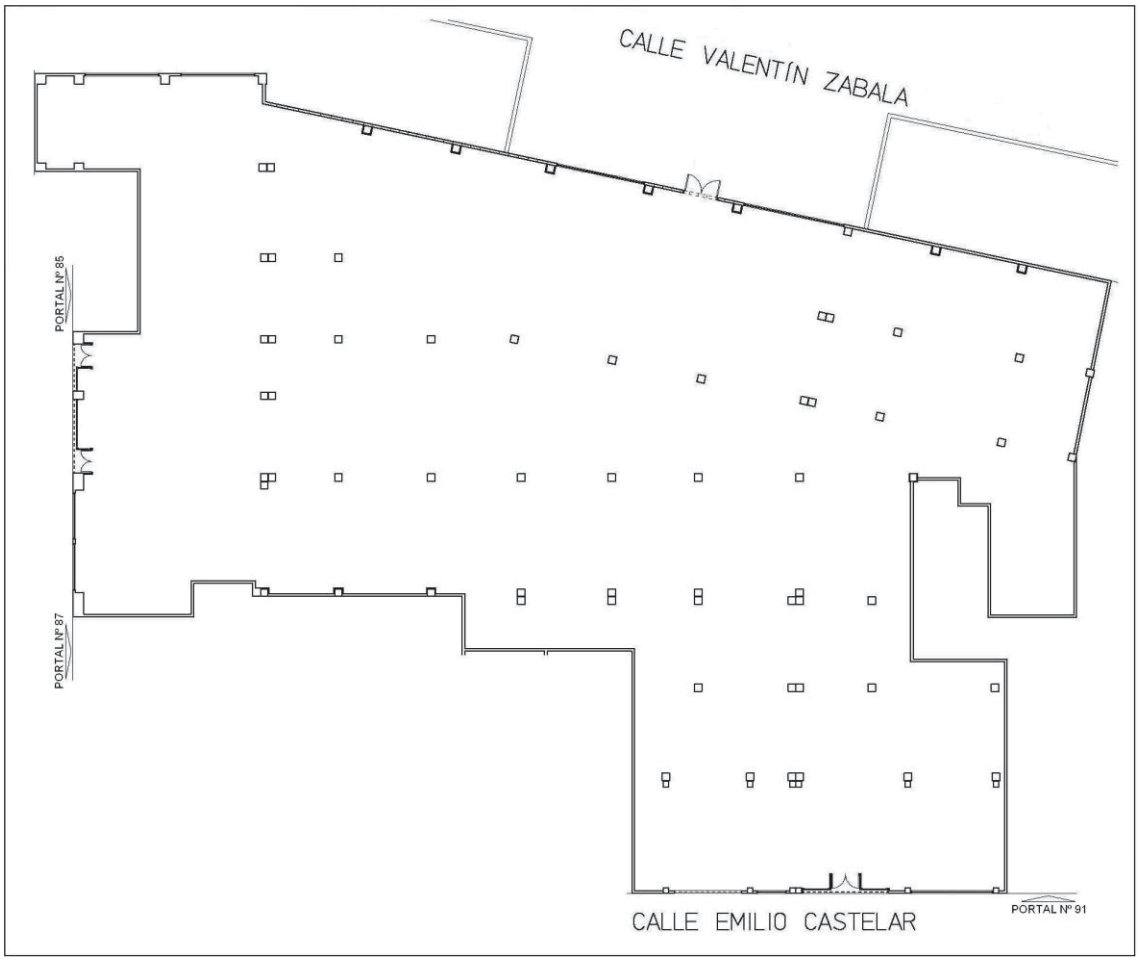




2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificios contiguos formando L, construidos en el año 1.972, compuestos de 10 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 9 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje. Disponen de ascensor. Los portales 89 y 91 tienen acceso directo a la calle Emilio Castelar y los portales 85 y 87 cuentan con acceso desde una plazoleta situada en la misma calle.

Los inmuebles son dos locales, denominándose como Local y Local 3. El primero es un local de grandes dimensiones, totalmente diáfano con una altura de 6 metros aproximadamente en casi todo el local; aunque, también dispone de falso techo en otras zonas, con amplios ventanales y varios accesos con cierre de seguridad, como son: las fachadas principales de los portales 85, 87 y 91 en la calle Emilio Castelar y en la fachada posterior a estos últimos por la calle Valentín Zabala. El segundo local se sitúa en la fachada del portal 89, es de tamaño medio, totalmente diáfano, dispone de falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL (Portales 85, 87, 89 y 91). PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 1.597,39 m2





FACHADA LOCAL POR PORTALES 85 Y 87



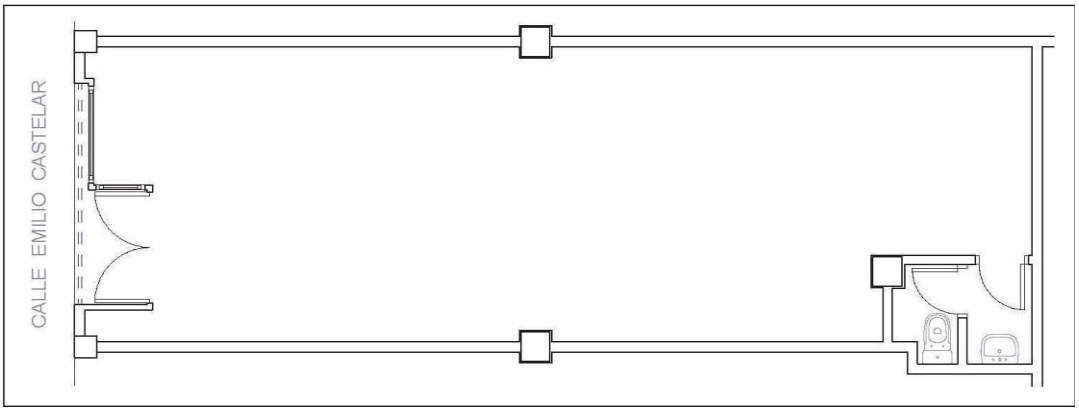
FACHADA LOCAL POR PORTAL 91



FACHADA LOCAL POR CALLE VALENTÍN ZABALA



INTERIOR LOCAL

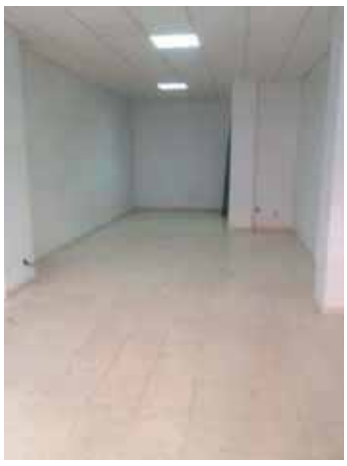


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3 (Portal 89). PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 55,00 m2











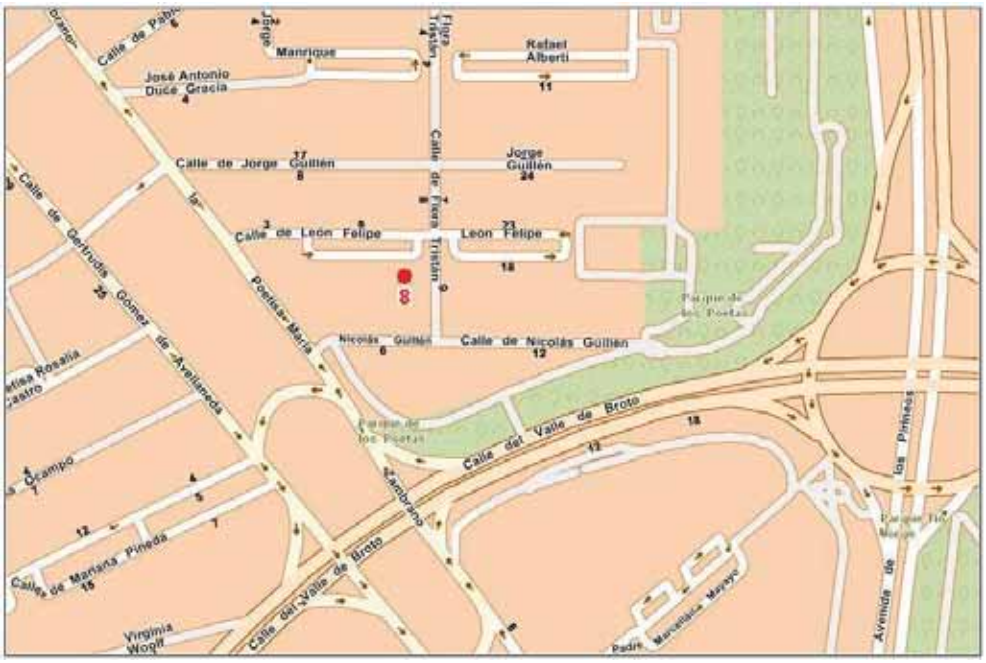
FACHADA E INTERIOR LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local	1.597,39	Nº 6 ZARAGOZA	2.155	7721127XM7172B0001TM (nº 85) 7721117XM7172B0001AM (nº 87) 7721116XM7172B0001WM (nº 89) 7721115XM7172B0002JQ (nº 91)
Local 3	55,00	Nº 6 ZARAGOZA	2.159	7721116XM7172B0001WM (nº 89)

C/ León Felipe 8

50.018 Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle León Felipe, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle ancha con zonas verdes. Es de doble sentido y tiene sitio para aparcar coches en batería.

Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.

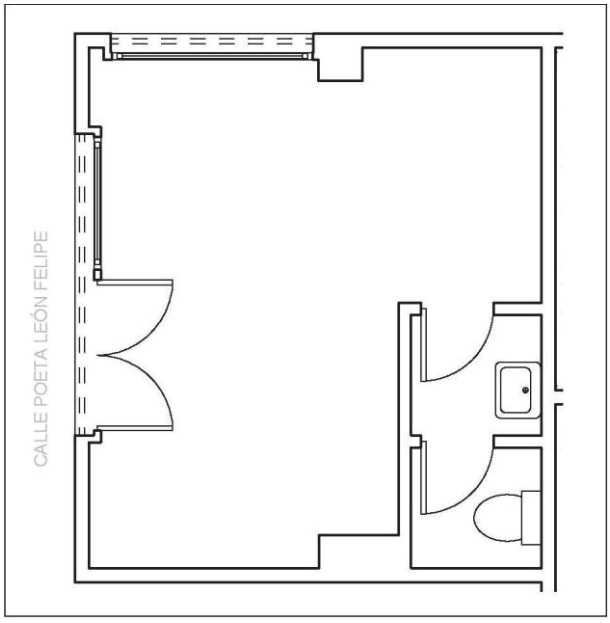


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.993, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes y bajo rasante existe una planta destinada a garaje y trasteros. Dispone de un ascensor.

Los locales se sitúan en la planta baja con acceso directo a la calle Blas de Otero (donde se encuentra el portal de acceso al edificio) con vistas a una amplia zona de terraza de acceso al edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo, tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. El local 1 cuenta con la instalación de aire acondicionado. En general, el estado es bueno.

Las viviendas son exteriores con terraza y muy luminosas, distribuyéndose en un espacioso salón – comedor, cuatro dormitorios en las viviendas A y D y tres dormitorios en viviendas B y C, cocina, tendedero y dos cuartos de baño. Dispone de calefacción mediante radiadores e instalación de gas natural. El estado es muy bueno.

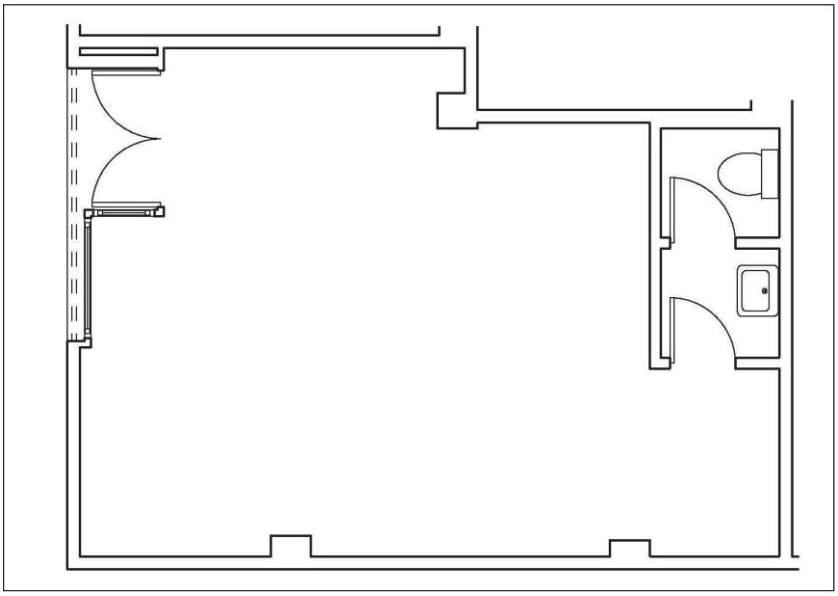


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 25,75 m2





FACHADA E INTERIOR LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 42,39 m2



FACHADA LOCAL

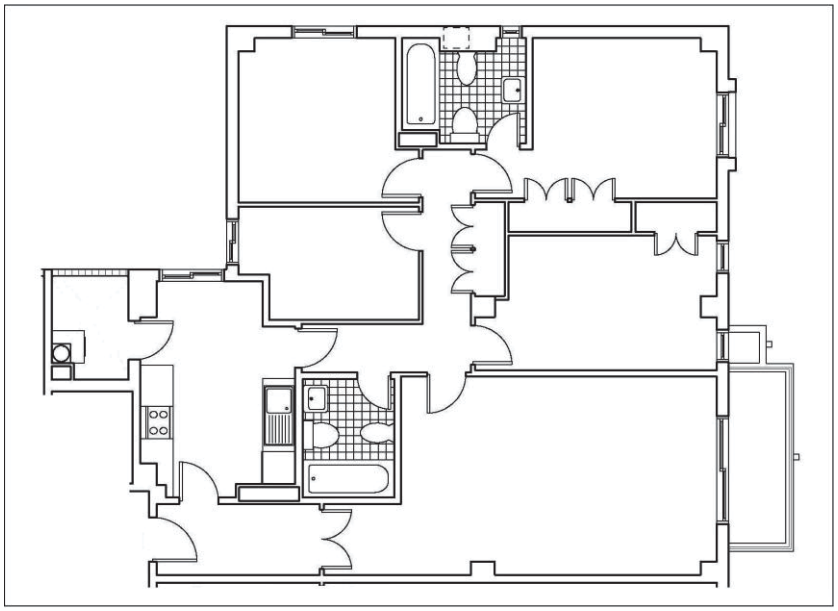


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA D. PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA
Superficie Construida = 111,92 m2

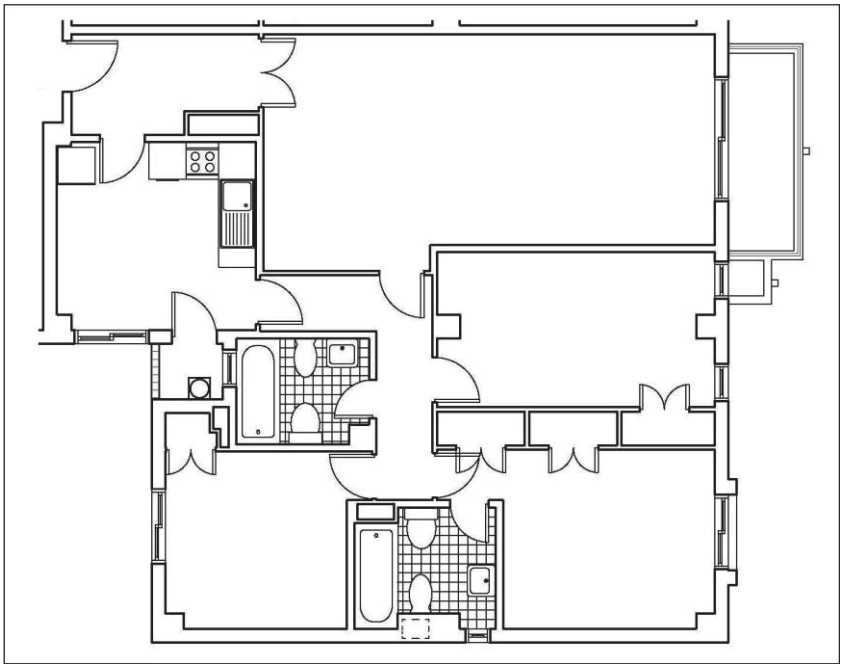





INTERIOR VIVIENDA D. PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA A. PLANTA TERCERA.
Superficie Construida = 109,18 m2



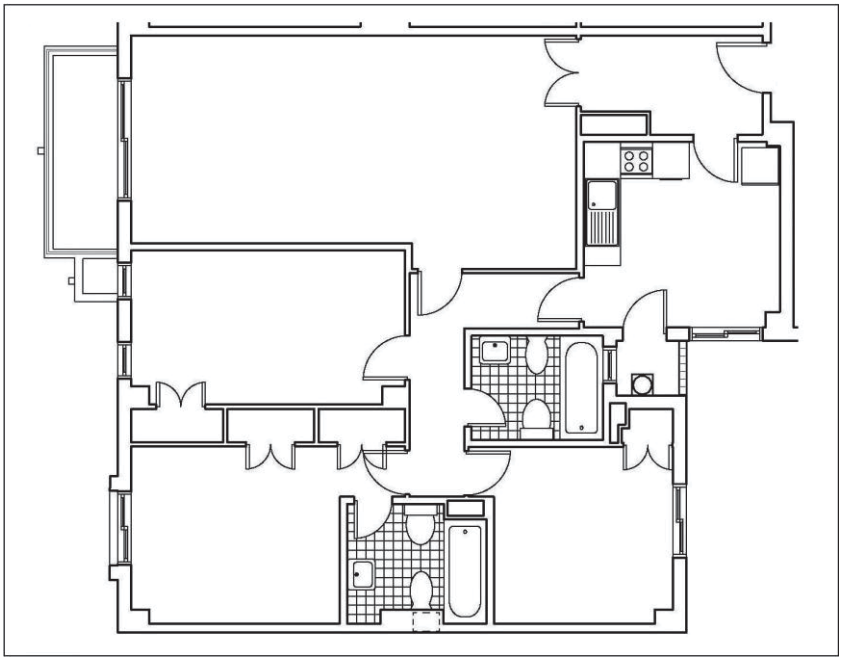
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA B. PLANTA TERCERA
Superficie Construida = 100,12 m2







INTERIOR VIVIENDA B. PLANTA TERCERA



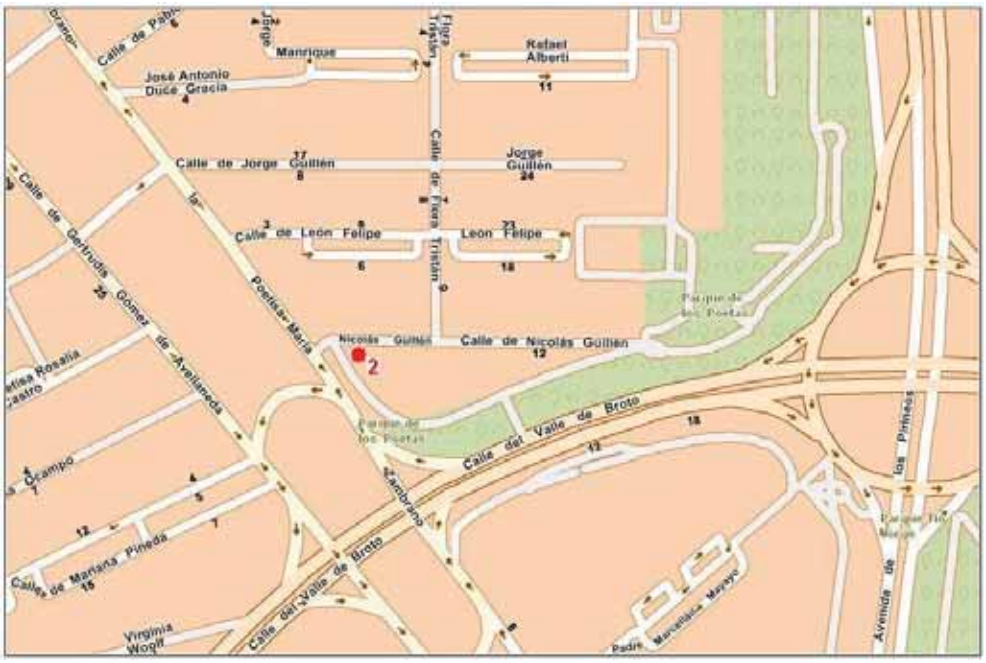
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTA CUARTA.
Superficie Construida = 100,12 m2

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Local 1	25,75	Nº 8 ZARAGOZA	9.816	6152804XM7165A0001WG
Local 5	42,39	Nº 8 ZARAGOZA	9.824	6152804XM7165A 0005YL
1º D	111,92	Nº 8 ZARAGOZA	9.832	6152804 XM7165A0009PM
2º D	111,92	Nº 8 ZARAGOZA	9.840	6152804XM7165A0013AQ
3º A	109,18	Nº 8 ZARAGOZA	9.842	6152804XM7165A0014SW
3º B	100,12	Nº 8 ZARAGOZA	9.844	6152804XM7165A0015DE
4º C	100,12	Nº 8 ZARAGOZA	9.854	6152804XM7165A 0020GT
Gar. 4		Anejo inseparable con 1º D		
Gar. 8		Anejo inseparable con 2º D		
Gar. 9		Anejo inseparable con 3º A		
Gar. 10		Anejo inseparable con 3º B		
Gar. 15		Anejo inseparable con 4º C		
Tras. 3		Anejo inseparable con 3º A		
Tras. 7		Anejo inseparable con 3º B		
Tras. 9		Anejo inseparable con 1º D		
Tras. 10		Anejo inseparable con 2º D		
Tras. 16		Anejo inseparable con 4º C		

C/ Nicolás Guillén 2

Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Nicolás Guillén, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle ancha de un solo sentido para circulación de vehículos y con amplias vías peatonales rodeadas de zonas verdes.

Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.



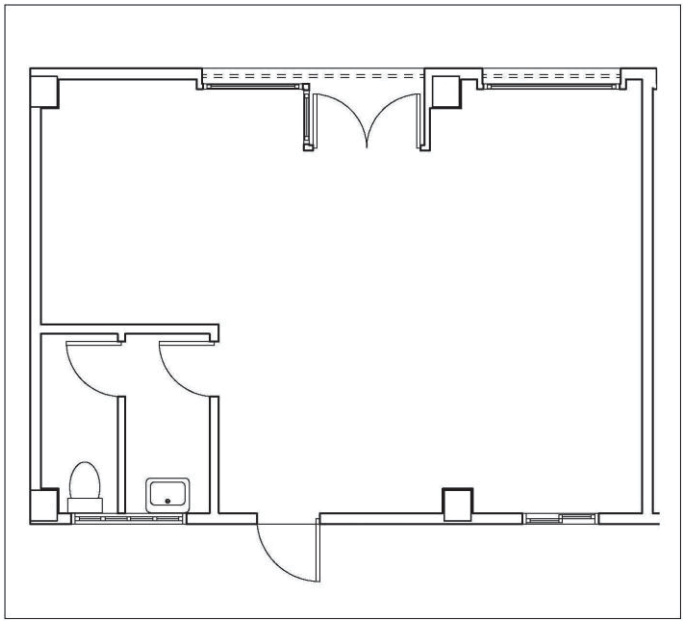


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La propiedad comprende el edificio completo, construido en el año 1.999, compuesto de 5 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 4 restantes distribuidas en 6 viviendas por planta, haciendo un total de 24 viviendas, y bajo rasante, con una superficie de 927,44 m2, existe una planta destinada a garaje dotado de 29 plazas de aparcamiento, 9 trasteros y cuartos de instalaciones. El acceso de vehículos al garaje se ubica en el bloque 6 de la misma calle. El edificio dispone de un ascensor que cubre todos los niveles.

Los locales se sitúan en la planta baja donde tienen sus fachadas principales en una zona peatonal ajardinada en las fachadas posterior y lateral del edificio donde se encuentra la calle Poetisa María Zambrano; además, los locales 1 y 2 cuentan con un acceso secundario donde se encuentra el portal de acceso al edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo, tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.

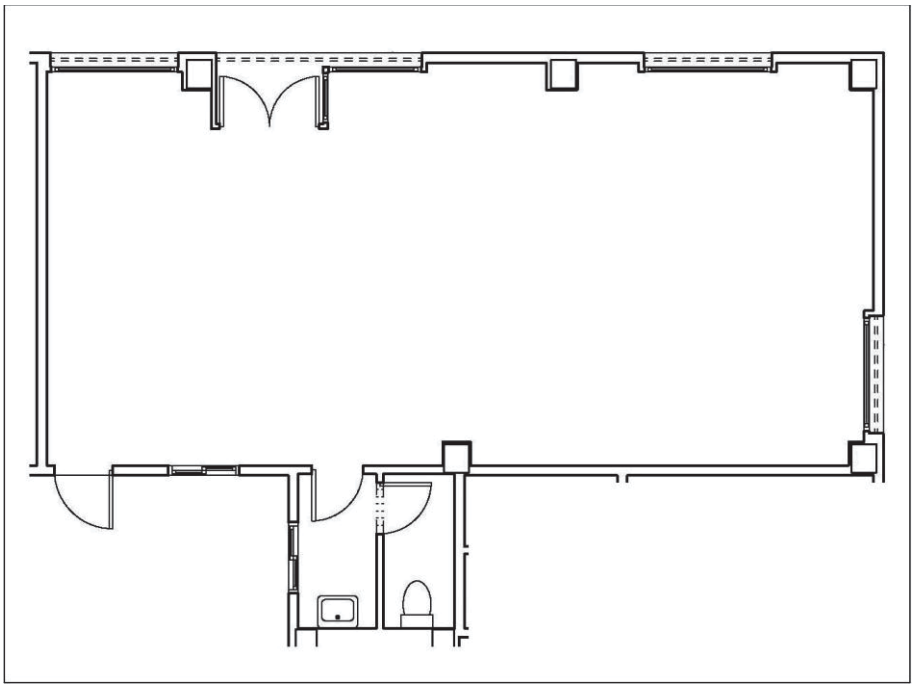
Las viviendas son exteriores con terraza y muy luminosas, distribuyéndose en un espacioso salón – comedor, dos dormitorios, cocina, tendedero y un cuarto de baño para las viviendas A, C, D y F y las viviendas B y E se distribuyen en un amplio salón - comedor - cocina, un dormitorio y un cuarto de baño. Disponen de calefacción mediante radiadores e instalación de gas natural. El estado es muy bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 47,79 m2



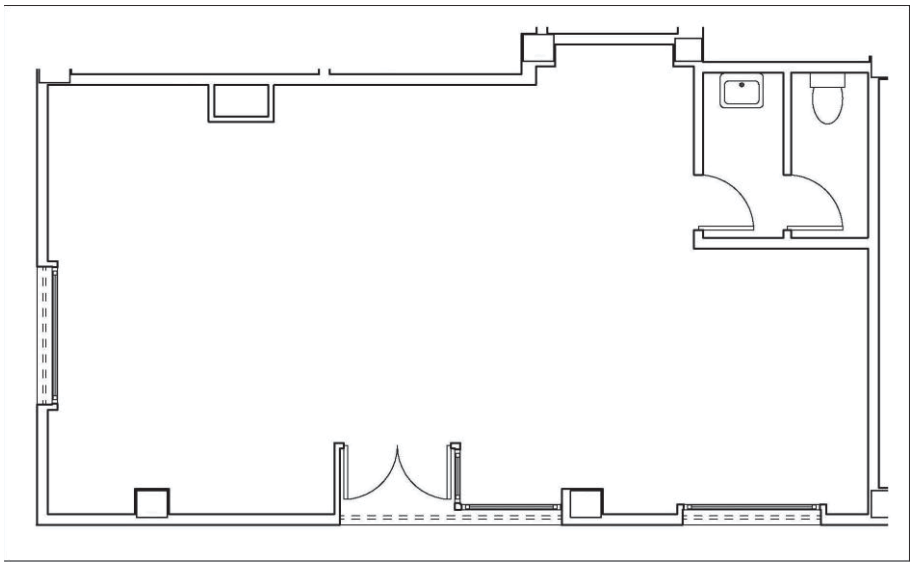
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 75,20 m2



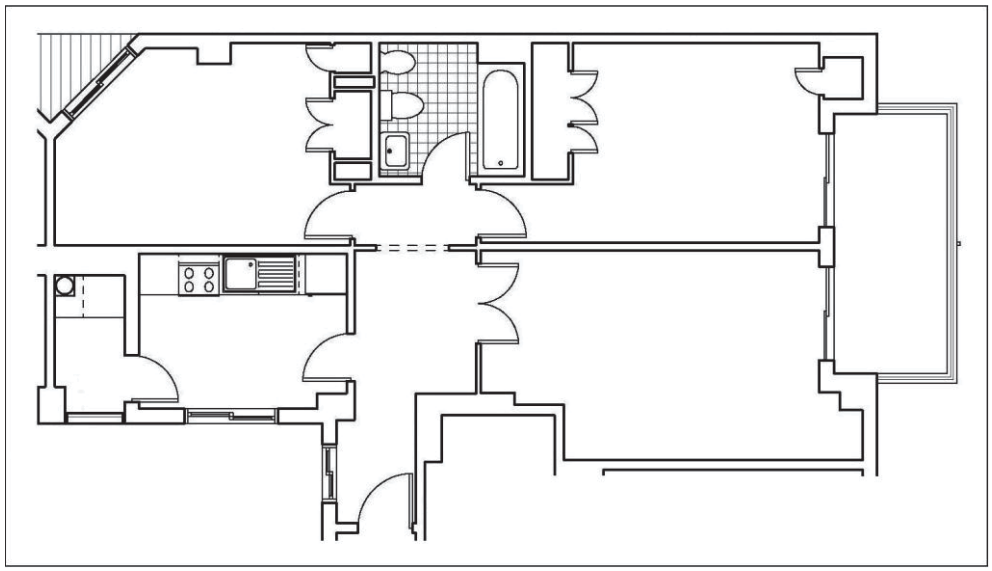
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 64,20 m2

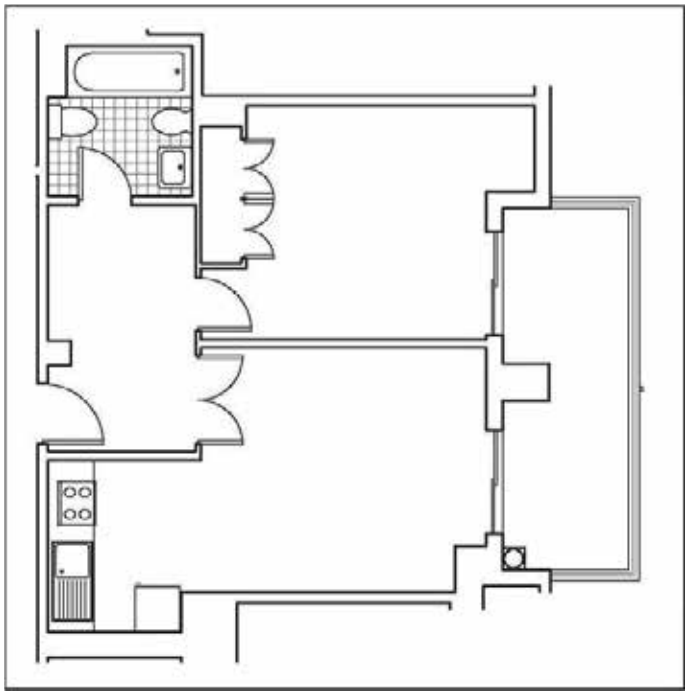


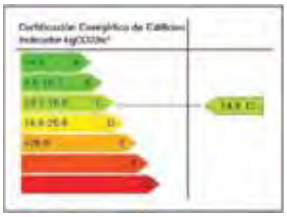
FACHADA LOCAL



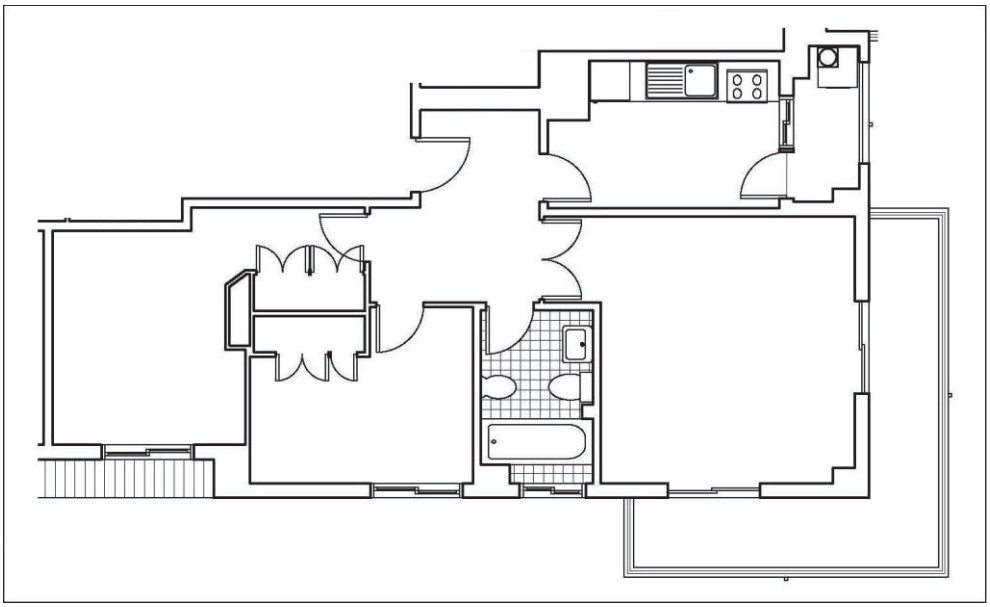
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA A. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 71,59 m2



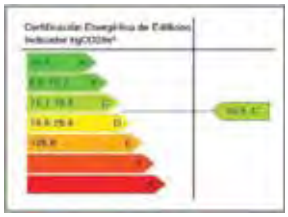


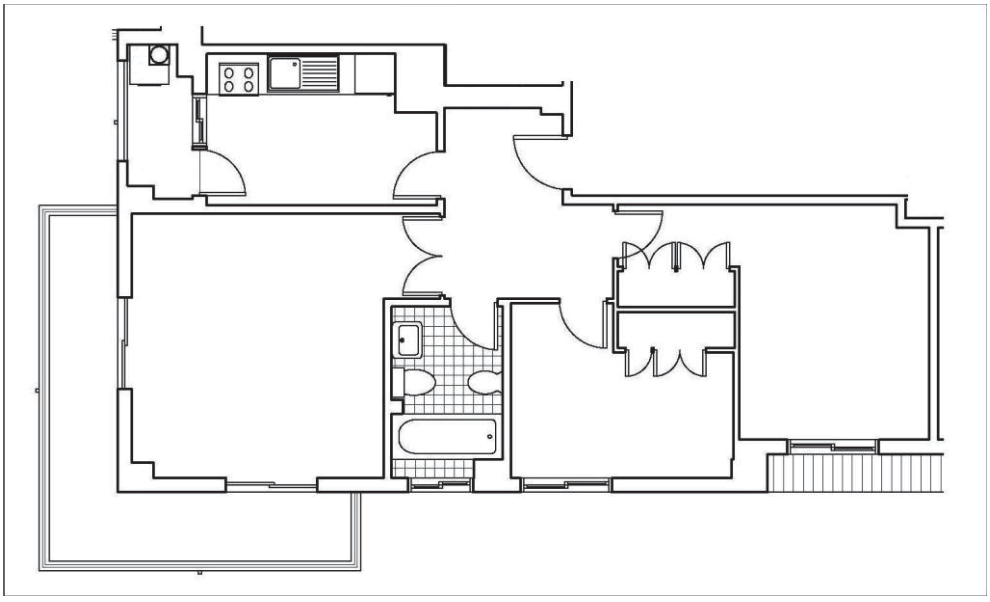


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA B. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 46,22 m2

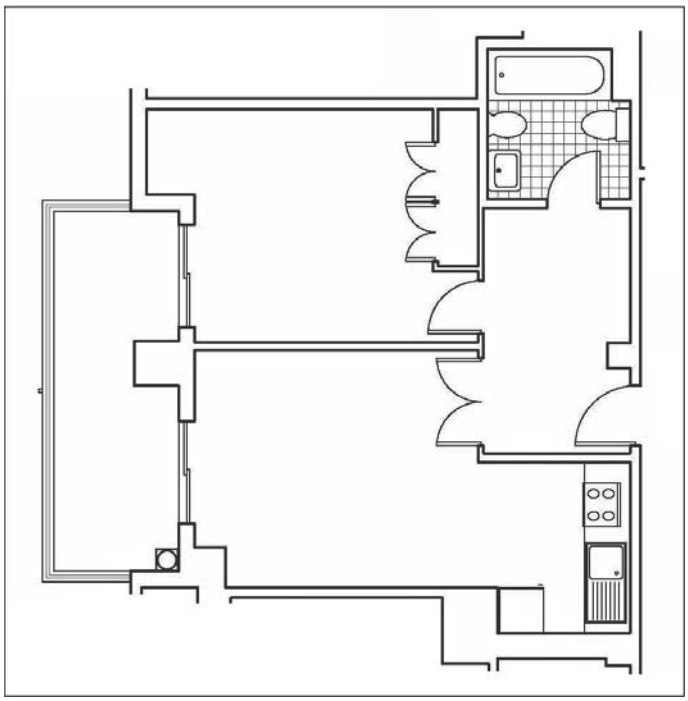


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 64,74 m2



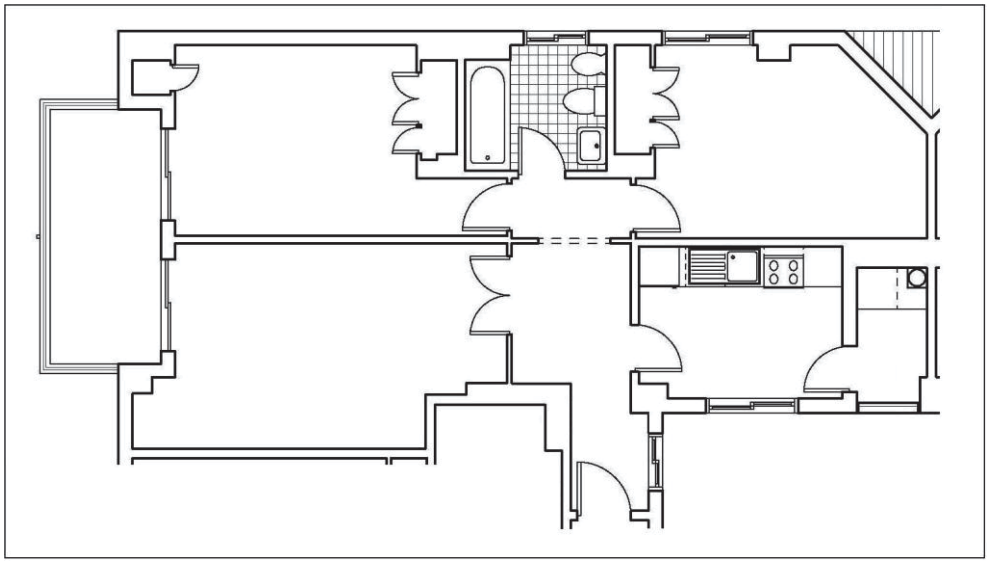


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA D. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 65,70 m2





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA E. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 45,94 m2



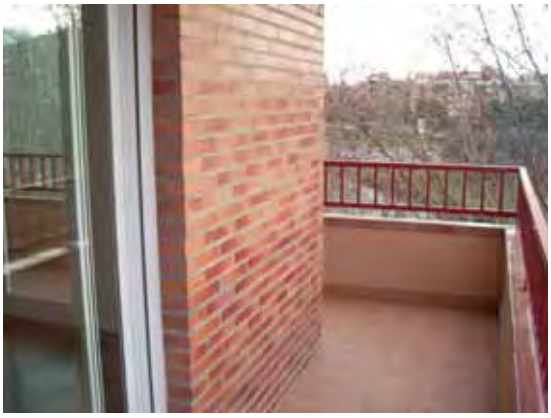
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA F. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª.
Superficie Construida = 71,67 m2








INTERIOR VIVIENDAS EN GENERAL

EXTERIOR VIVIENDAS EN GENERAL






INTERIOR EDIFICIO – ZONAS COMUNES

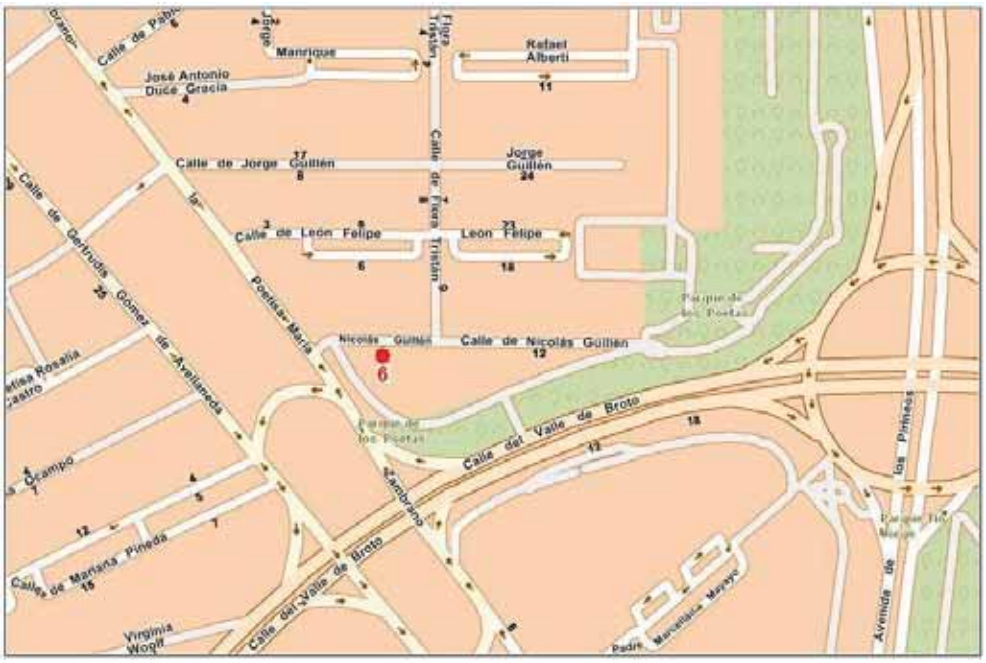
3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	47,79	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Loc. 2	75,20	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Loc. 3	64,20	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º A	71,59	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º B	46,22	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º C	64,74	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º D	65,70	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º E	45,94	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
1º, 2º, 3º y 4º F	71,67	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Gar. 1 a 29		Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 1	5,21	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 2	3,28	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 3	4,66	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 4	6,85	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 5	6,83	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 6	8,66	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 7	5,93	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 8	6,57	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG
Tras. 9	5,88	Nº 8 ZARAGOZA	2.176	6151601XM7165A0001IG

En los datos de Registro, la planta primera figura como dos viviendas; pero posteriormente, se ha distribuido cada vivienda en tres viviendas, quedando la planta primera con seis viviendas.

C/ Nicolás Guillén 6

50.018 Zaragoza



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Nicolás Guillén, al Norte de Zaragoza, cerca del centro comercial Gran Casa, que está ubicado en la calle Poetisa María Zambrano donde también hay varios operadores comerciales.

El área es eminentemente residencial, compuesta por edificios nuevos de unas cuatro o cinco plantas, con sótanos, garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. En cuanto a la calle, se trata de una calle ancha de un solo sentido para circulación de vehículos y con amplias vías peatonales rodeadas de zonas verdes.

Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la calle Poetisa María Zambrano, que son las siguientes: 20, 23, 23c, 42, 43, 44 y 50.





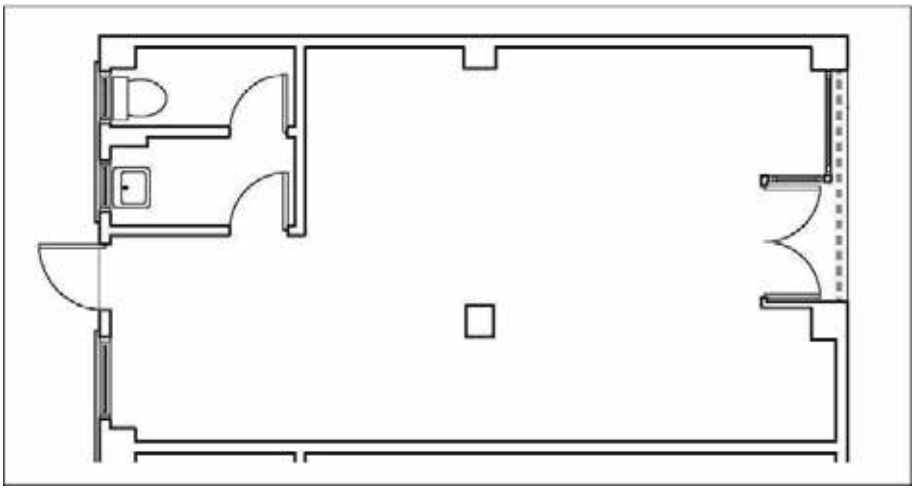
2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La propiedad comprende el edificio completo, construido en el año 1.995, compuesto de 9 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 8 restantes distribuidas en 6 viviendas por planta, haciendo un total de 48 viviendas, y bajo rasante existe una planta destinada a garaje dotado de 36 plazas de aparcamiento, 6 trasteros, un almacén y cuartos de instalaciones. El edificio dispone de dos ascensores que cubren todos los niveles.

Los locales se sitúan en la planta baja donde tienen sus fachadas principales en una zona peatonal con espacios verdes en la fachada posterior del edificio donde se encuentra la calle Valle de Broto; además, los locales cuentan con un acceso secundario donde se encuentra el portal de acceso al edificio. Todos los locales son totalmente diáfanos y disponen de un aseo, tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en un estado satisfactorio.

Las viviendas son exteriores con terraza y muy luminosas, distribuyéndose en un espacioso salón – comedor, dos dormitorios, cocina y un cuarto de baño para las viviendas C, E, F y H y las viviendas D y G se distribuyen en un amplio salón - comedor - cocina, un dormitorio y un cuarto de baño. Disponen de calefacción mediante radiadores e instalación de gas natural; excepto las viviendas D y G que cuentan con termo eléctrico. El estado es muy bueno.

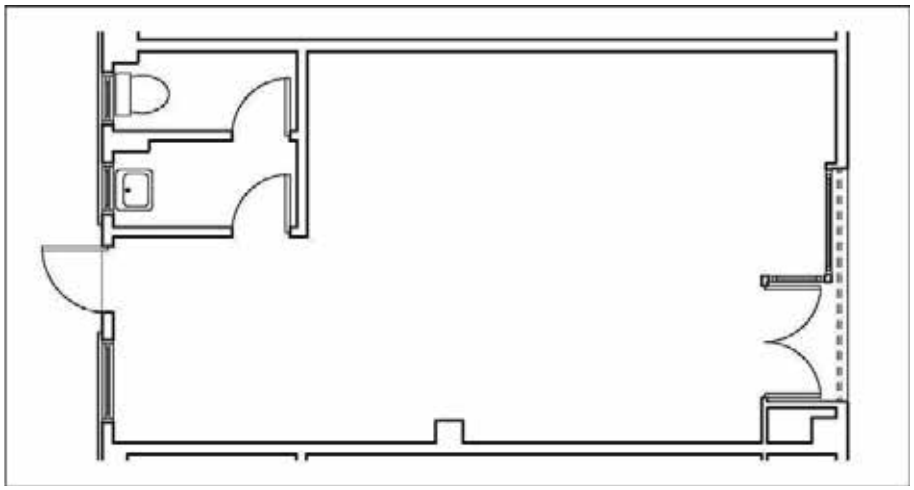
En la azotea del edificio hay instaladas varias antenas de telefonía en régimen de alquiler.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 47,70 m2



FACHADA LOCAL

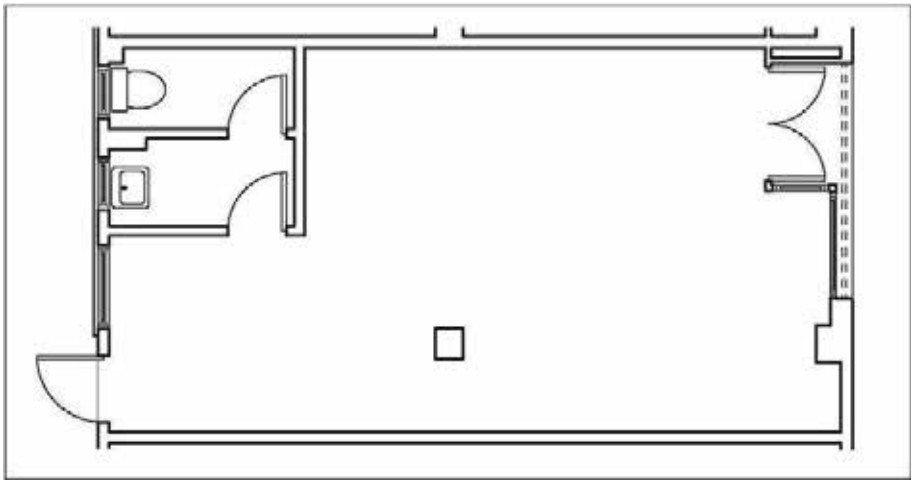


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 46,72 m2





FACHADA E INTERIOR LOCAL

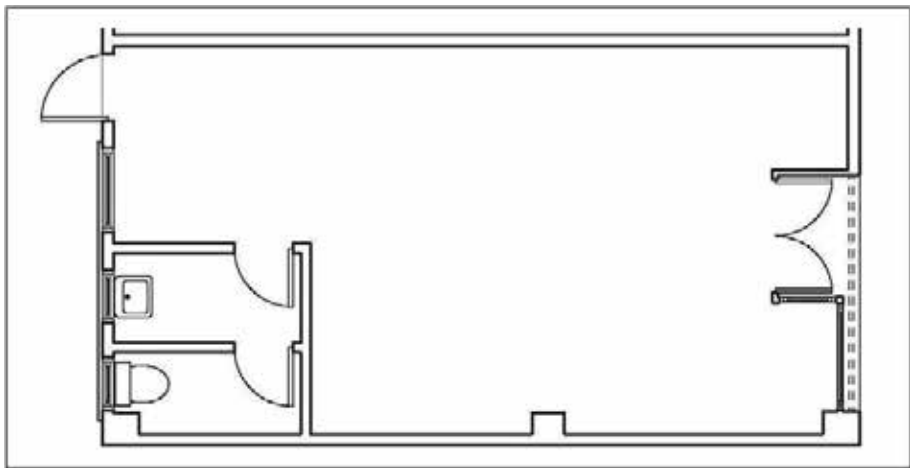


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 45,35 m2





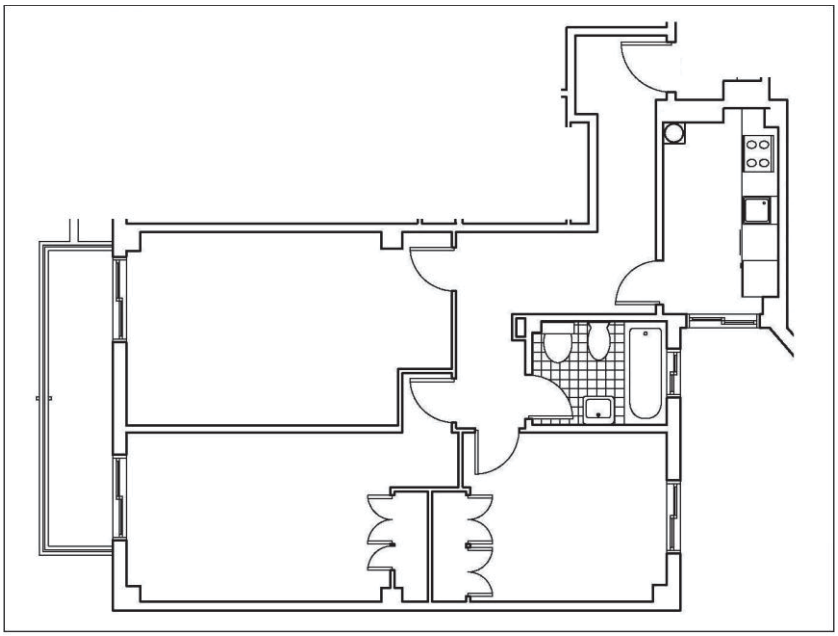
FACHADA E INTERIOR LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 4. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 46,23 m2

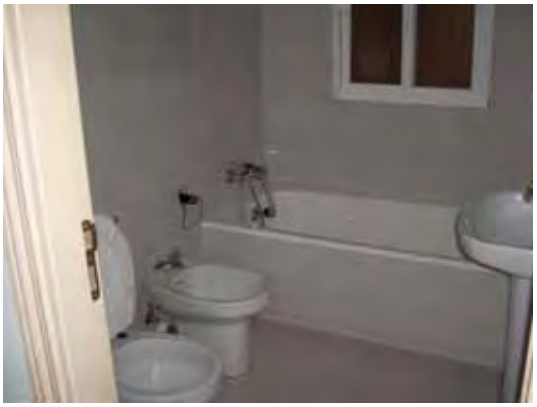


FACHADA LOCAL

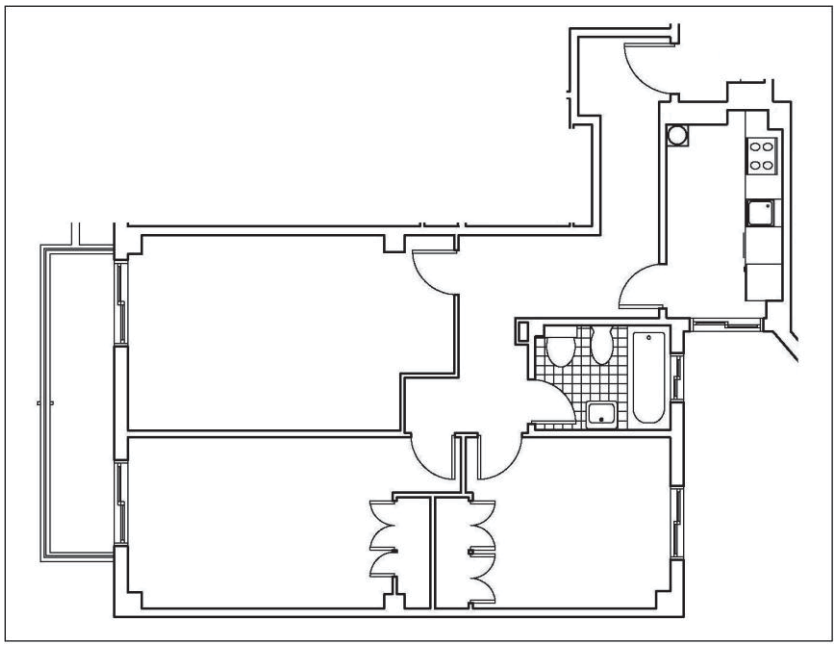


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA
Superficie Construida = 75,59 m2

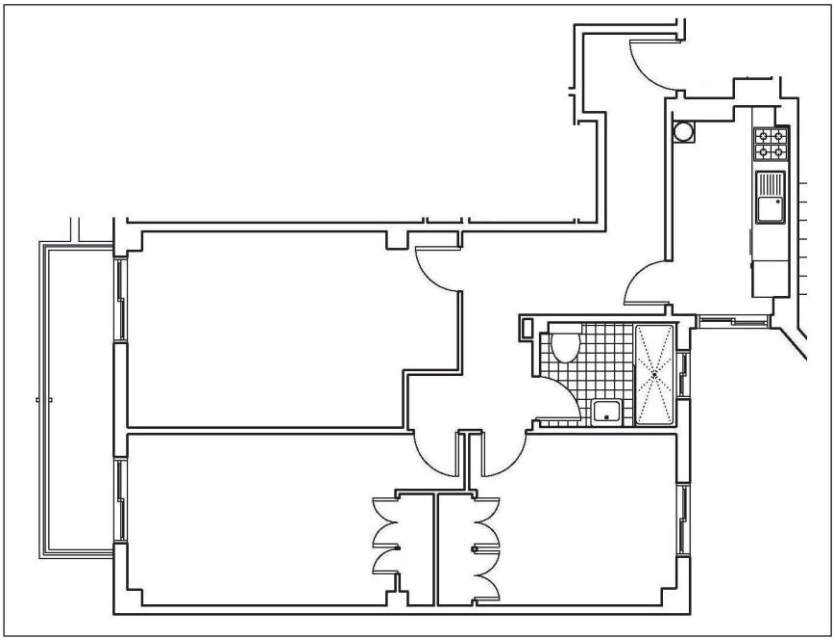


INTERIOR VIVIENDA C. PLANTA PRIMERA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTAS 3ª, 4ª, 5ª, 7ª Y 8ª.
Superficie Construida = 75,59 m2



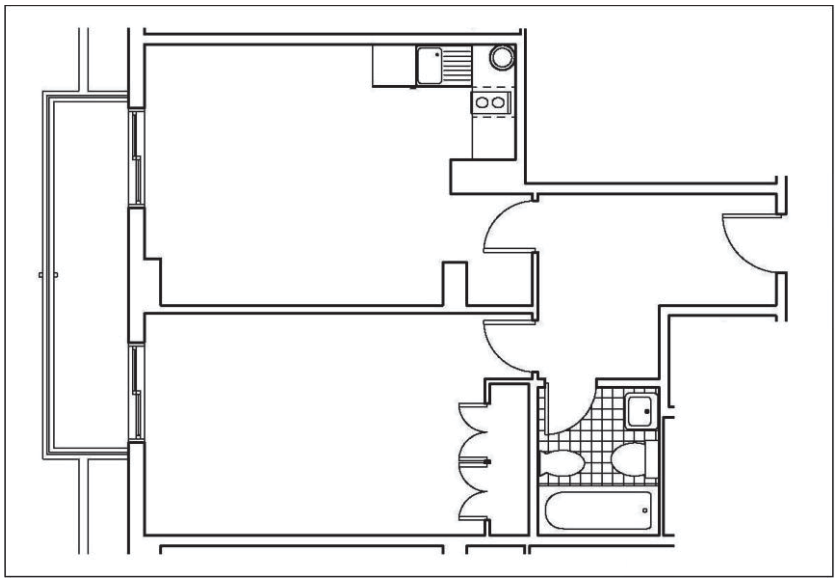
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA C. PLANTA 6ª
Superficie Construida = 75,59 m2







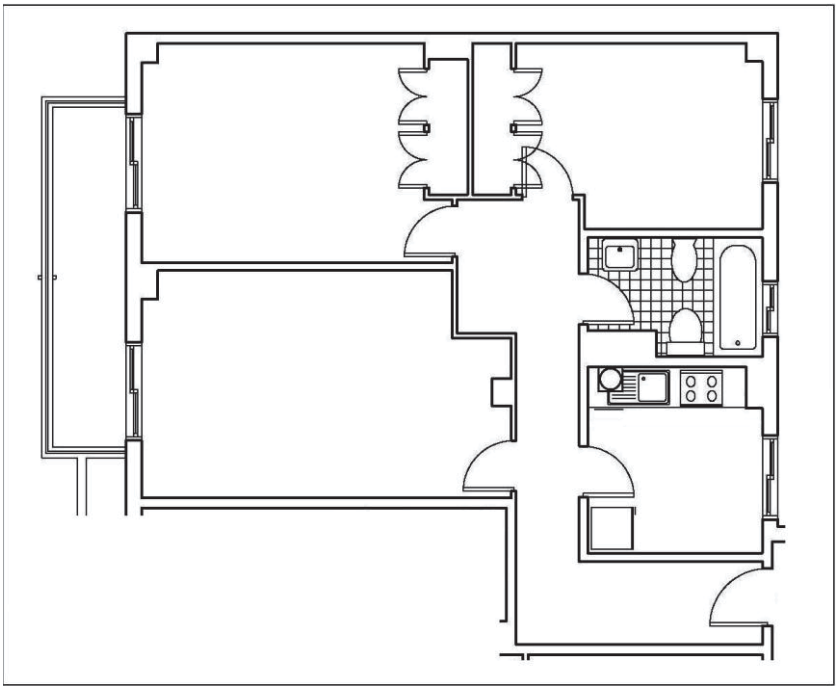
INTERIOR VIVIENDA C. PLANTA 6ª



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA D. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª Y 8ª.
Superficie Construida = 57,99 m2



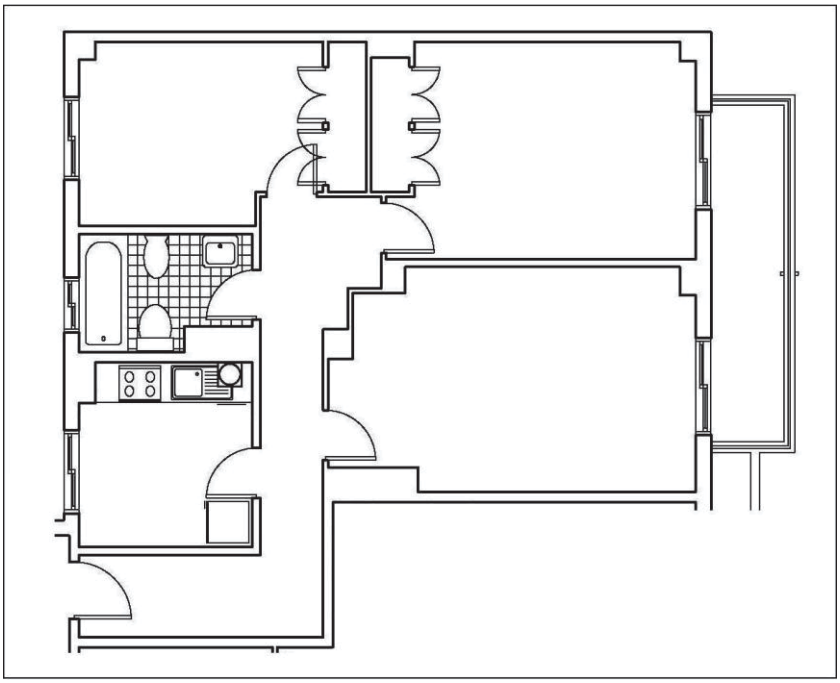
INTERIOR VIVIENDA D



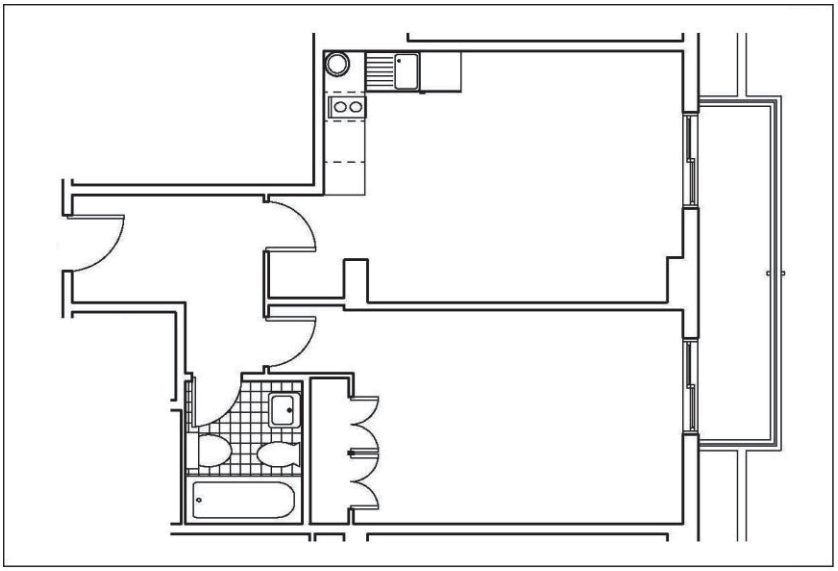
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA E. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª Y 8ª.
Superficie Construida = 76,03 m2



INTERIOR VIVIENDA E. PLANTA 5ª



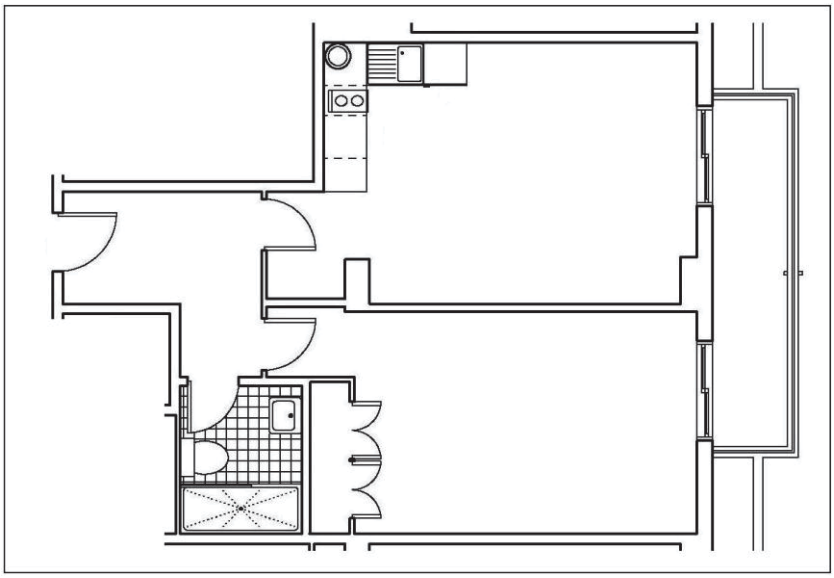
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA F. PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª Y 8ª.
Superficie Construida = 76,17 m2



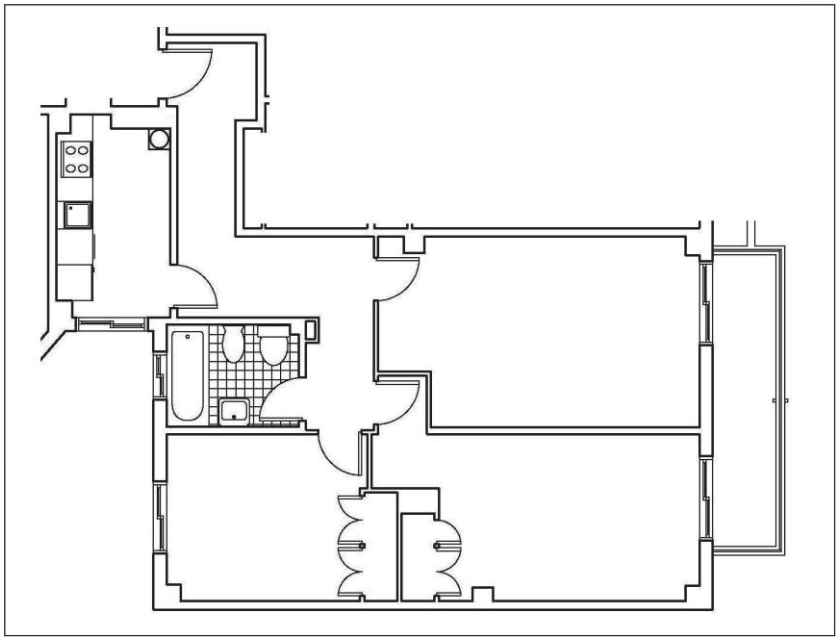
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA G. PLANTAS 1ª, 3ª, 5ª, 6ª, 7ª Y 8ª
Superficie Construida = 58,13 m2



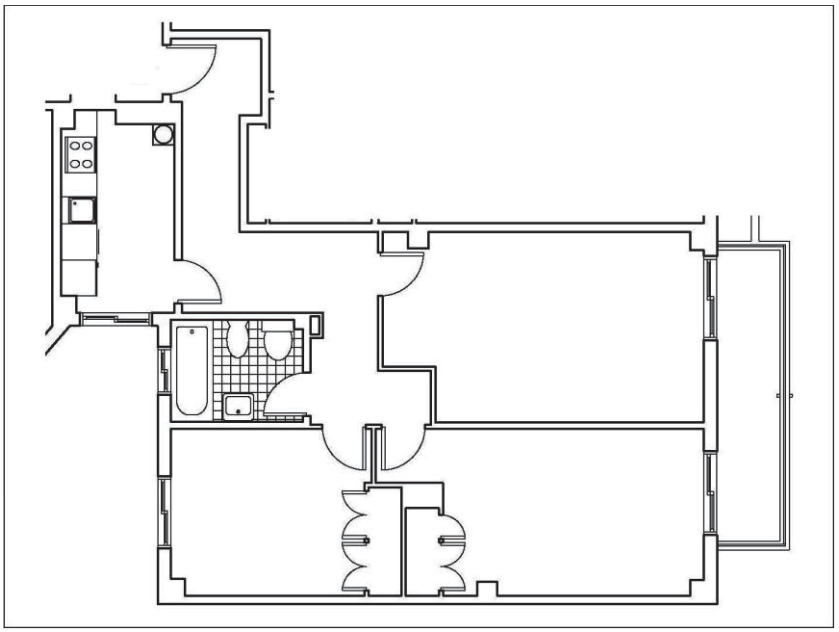
INTERIOR VIVIENDA G. PLANTA 5ª



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA G. PLANTA 2ª Y 4ª
Superficie Construida = 58,13 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA H. PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA.
Superficie Construida = 75,73 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA H. PLANTAS 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª Y 8ª.
Superficie Construida = 75,73 m2



EXTERIOR VIVIENDAS EN GENERAL



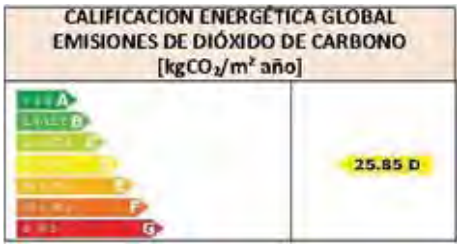


INTERIOR EDIFICIO – ZONAS COMUNES





ACCESOS A PORTAL Y GARAJE



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA VIVIENDAS

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	47,70	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Loc. 2	46,72	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Loc. 3	45,35	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Loc. 4	46,23	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º C	75,59	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º D	57,99	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º E	76,03	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º F	76,17	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º G	58,13	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º H	75,73	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Gar. 1 a 36		Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Almacén	65,07	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 1	4,16	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 2	5,89	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 3	6,24	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 4	6,35	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 5	3,96	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Tras. 6	4,04	Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Antena		Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Antena-Azo.		Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG
Azotea		Nº 8 ZARAGOZA	25.041	6151606XM7165A0001UG

INMUEBLES

ISLAS BALEARES

(España)

C/ Espalmador 4
Alcudia, Mallorca
Islas Baleares







1. UBICACIÓN

El municipio de Alcudia está ubicado en la costa Nordeste de la isla de Mallorca, a 50 km de la capital de la isla y a 60 km del Aeropuerto Internacional de Son Sant Joan, conectándose entre sí por una de las principales autovías que cruzan la isla de norte a sur. Los inmuebles están situados concretamente en el Puerto de Alcudia, cerca del club náutico y a escasa distancia de playas y zonas turísticas; aunque, la zona de la calle Espalmador es mas bien una zona residencial, tranquila y familiar. En cuanto a la calle, se trata de una calle con doble sentido de circulación de vehículos, ancha y con suficiente espacio para aparcar coches en ambos lados.



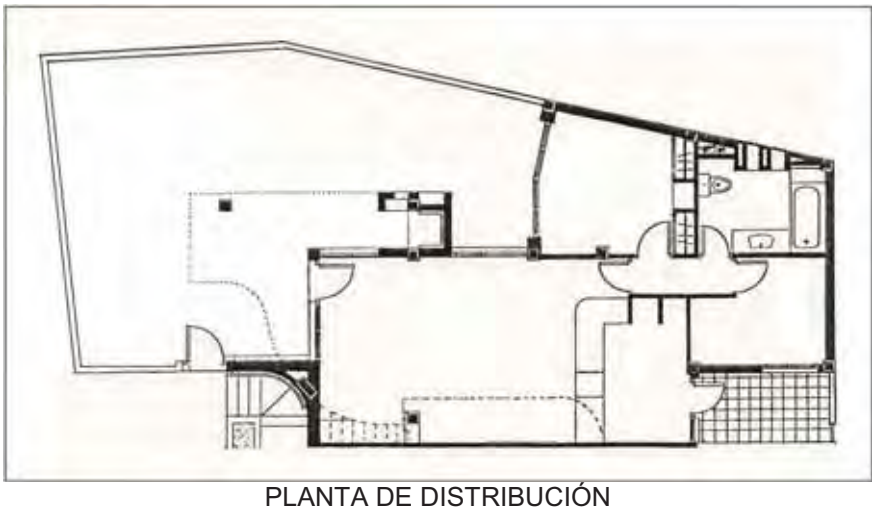


2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificación construida en el año 1.989 compuesta por 24 viviendas distribuidas en cuatro bloques de cuatro plantas sobre rasante, siendo las plantas segunda y tercera una única vivienda dúplex. La fachada es de cotegran de arista viva con persianas del tipo mallorquín de madera y en el interior las viviendas cuentan con pavimentos cerámicos, cocinas y baños alicatados con azulejos hasta el techo y la pintura es de gotelet en paramentos horizontales y verticales. Todas las viviendas disponen de gas, agua caliente individual, canalización de telefonía, antena colectiva de FM y TV y colectivamente tienen bomba y depósito de agua comunitarios. En general, su estado es satisfactorio.

Las viviendas de las plantas baja y primera son apartamentos distribuidos con un amplio salón-comedor, cocina americana, de uno o dos dormitorios y un baño, además de dos amplias terrazas en las viviendas de planta baja y de una terraza en las viviendas de planta primera, todas ellas con barbacoa.

Las viviendas de planta segunda son dúplex, distribuidas en la planta inferior con salón-comedor de gran dimensión, cocina americana, un dormitorio, un baño y amplia terraza con barbacoa y en la planta superior se sitúan otro amplio salón-estar, dos dormitorios, un baño y terraza; además, existe acceso particular a la cubierta-azotea de la vivienda, ocupando toda ella y pudiéndose usar como solarium.



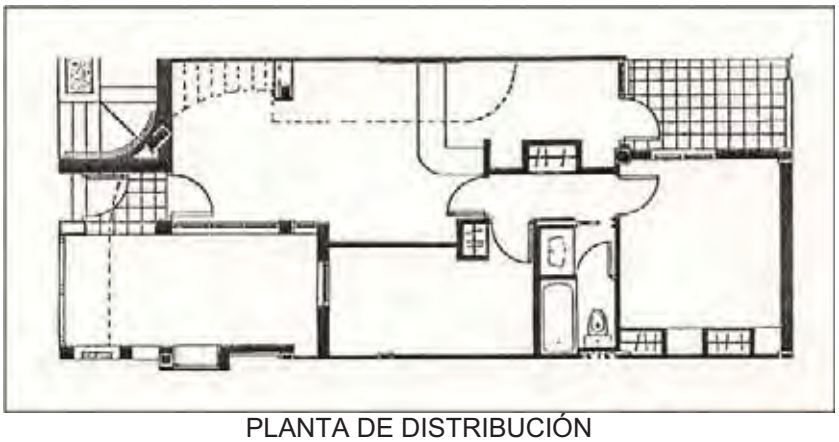
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 1**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	65,59 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	29,55 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	6,23 m2
	----------	----------
	TOTAL	**106,62 m2**





TERRAZA VIVIENDA **BAJO 1**

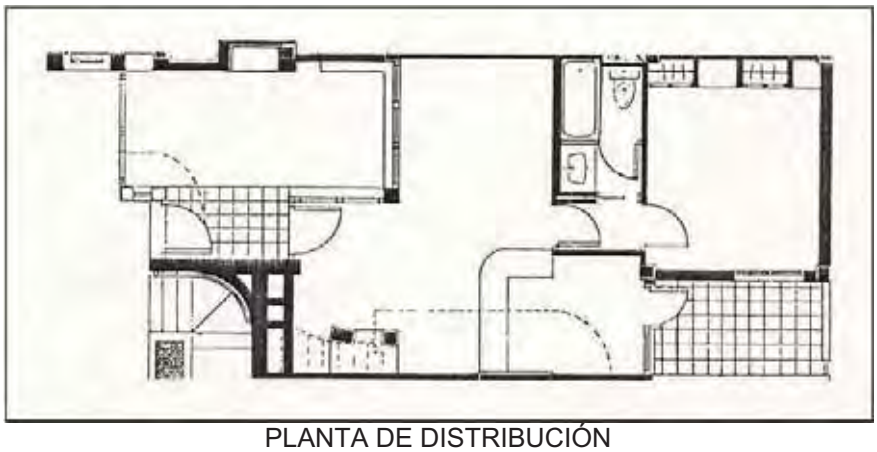


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 2**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	54,39 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	12,53 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	4,48 m2
	----------	----------
	TOTAL	**76,65 m2**



INTERIOR VIVIENDA **BAJO 2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 3**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	40,53 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	12,53 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,62 m2
	----------	----------
	TOTAL	**61,93 m2**



FACHADA VIVIENDA **BAJO 3**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 4**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	40,53 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	12,53 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,62 m2
	----------	----------
	TOTAL	**61,93 m2**



INTERIOR VIVIENDA **BAJO 4**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 5**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	54,39 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	12,53 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	4,48 m2
	----------	----------
	TOTAL	**76,65 m2**



VIVIENDA **BAJO 5**

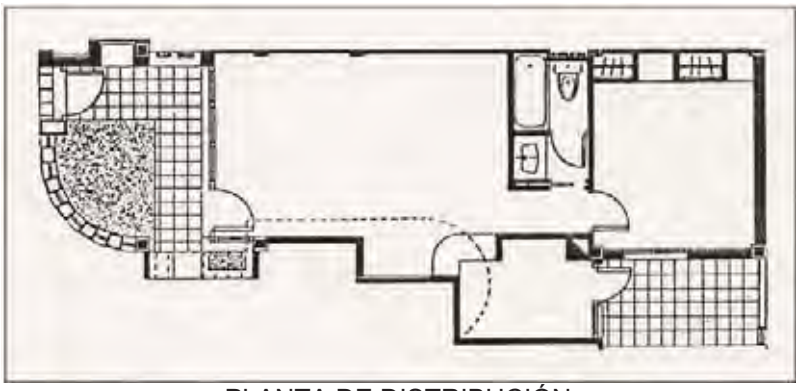


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 6**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	55,00 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	12,53 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	4,52 m2
	----------	----------
	TOTAL	**77,30 m2**

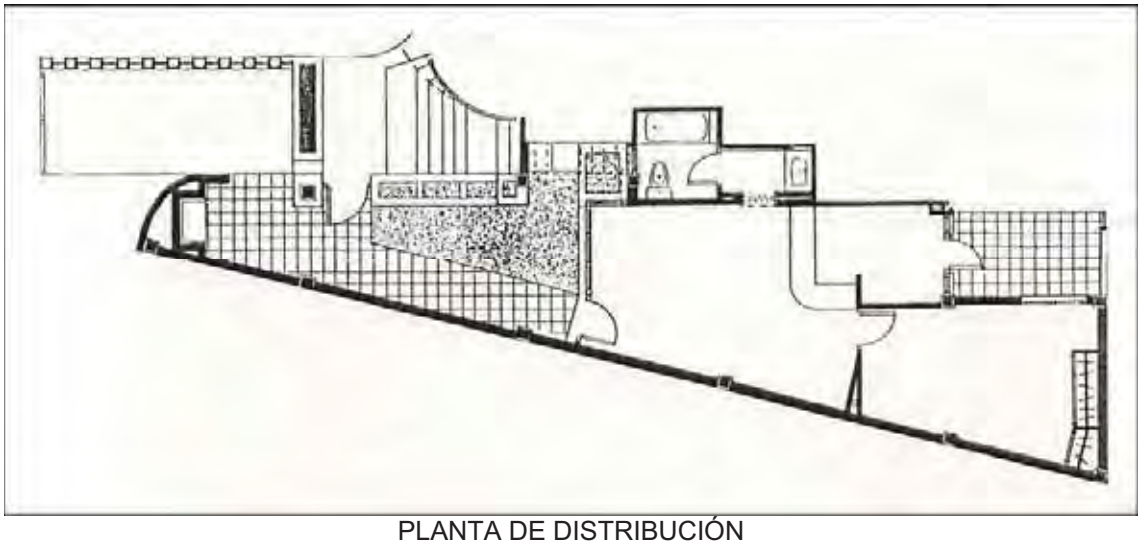


INTERIOR VIVIENDA **BAJO 6**



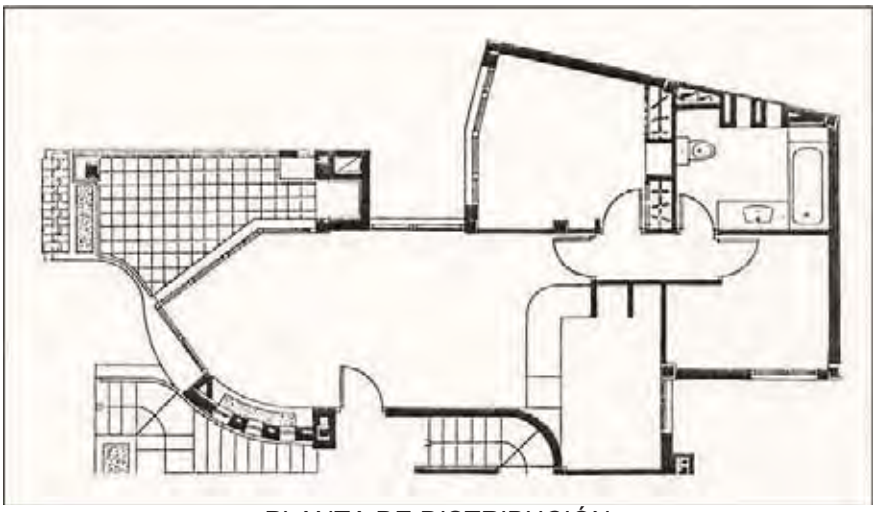
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 7**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	46,88 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	16,03 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	4,23 m2
	----------	----------
	TOTAL	**72,39 m2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **BAJO 8**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	45,14 m2
	ESPACIO USO PRIVADO DELANTERO ------	32,81 m2
	TERRAZA ----------	5,25 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	5,78 m2
	----------	----------
	TOTAL	**88,98 m2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 1**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	57,90 m2
	TERRAZA ----------	8,71 m2
	P.P. ESCALERA ----------	5,67 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	4,13 m2
	----------	----------
	TOTAL	**76,41 m2**







FACHADA E INTERIOR VIVIENDA **1º - 1**

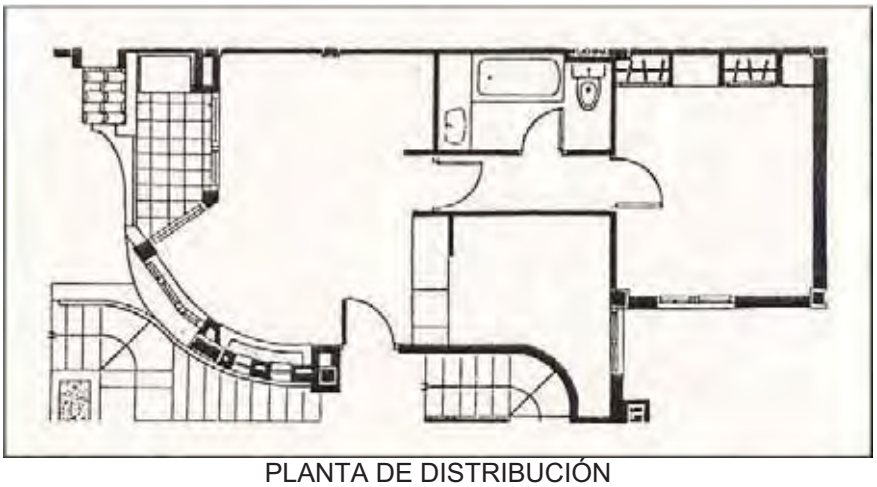


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 2**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	50,82 m2
	TERRAZA ----------	5,49 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,98 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	**64,79 m2**



FACHADA VIVIENDA **1º - 2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 3**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	44,52 m2
	TERRAZA ----------	5,13 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,36 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,09 m2
	----------	----------
	TOTAL	**57,10 m2**



FACHADA VIVIENDA **1º - 3**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 4**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	44,52 m2
	TERRAZA ----------	5,13 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,36 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,09 m2
	----------	----------
	TOTAL	**57,10 m2**







FACHADA E INTERIOR VIVIENDA **1º - 4**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 5**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	50,82 m2
	TERRAZA ----------	5,49 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,98 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	**64,79 m2**



FACHADA VIVIENDA **1º - 5**

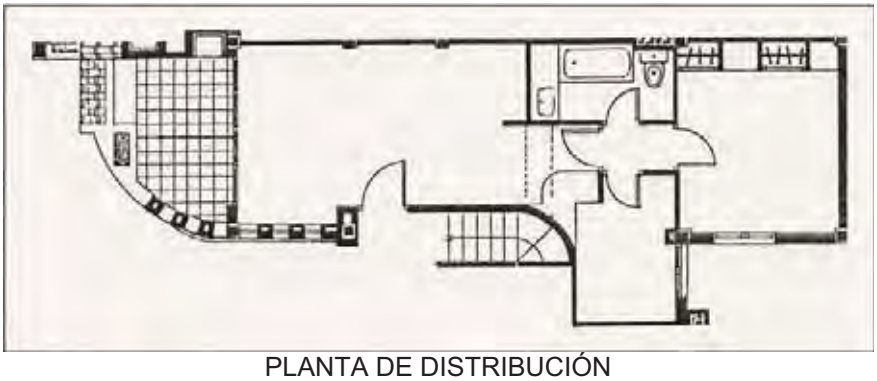


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 6**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	51,89 m2
	TERRAZA ----------	5,80 m2
	P.P. ESCALERA ----------	5,08 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,58 m2
	----------	----------
	TOTAL	**66,35 m2**

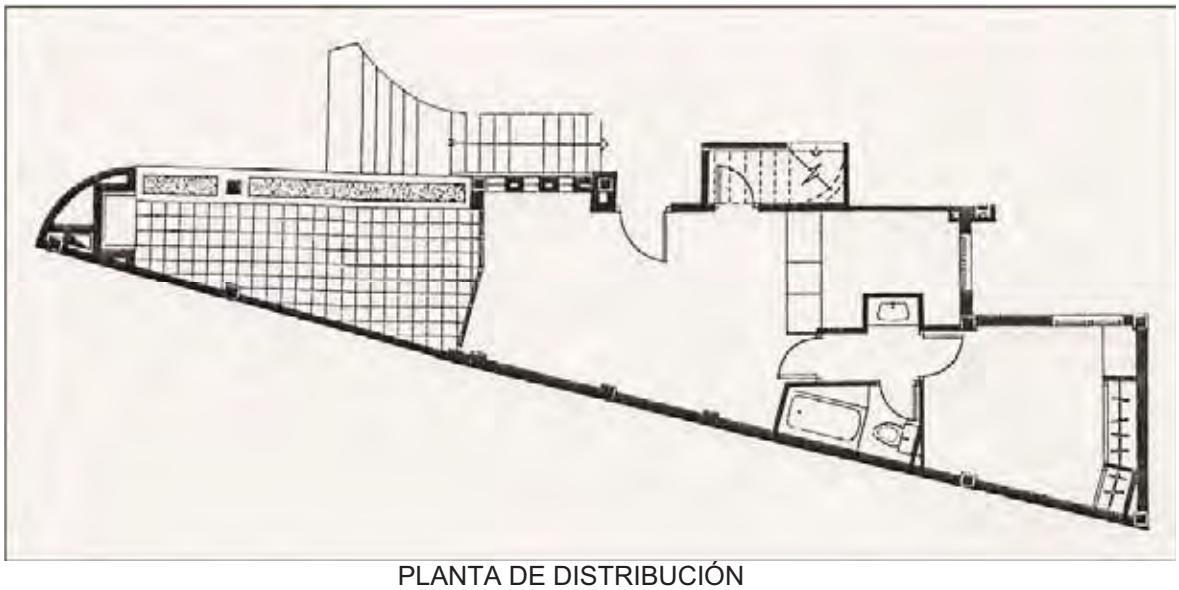


FACHADA VIVIENDA **1º - 6**



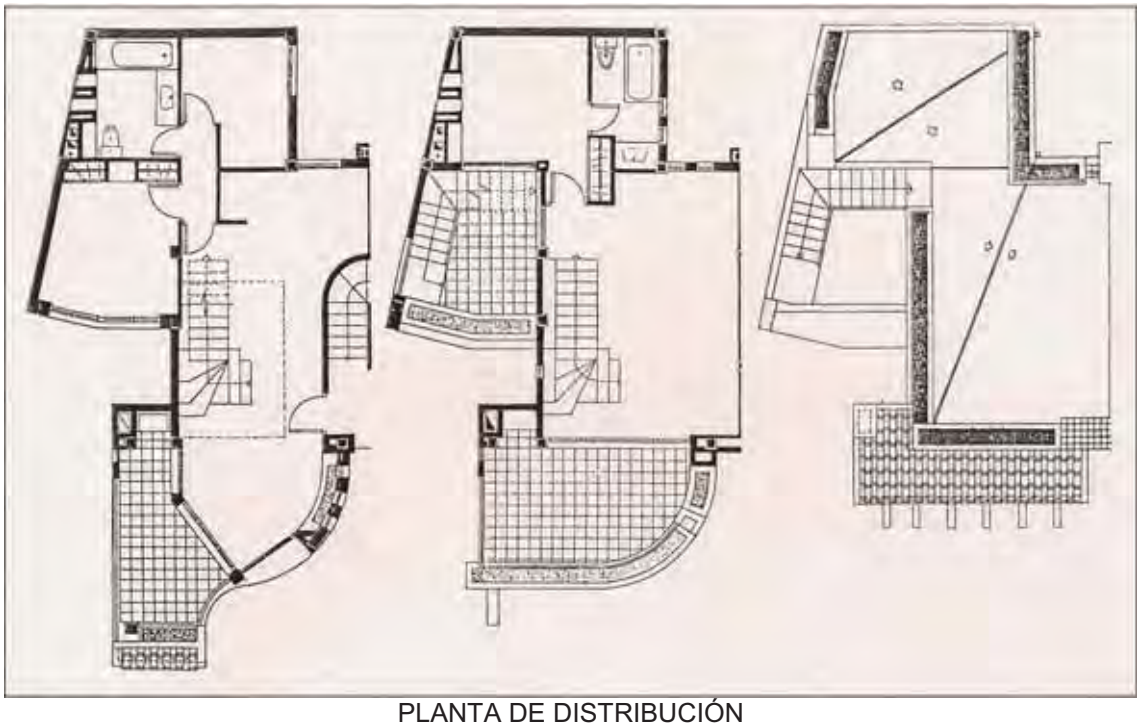
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 7**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	49,65 m2
	TERRAZA ----------	8,50 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,86 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,61 m2
	----------	----------
	TOTAL	**66,62 m2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **1º - 8**	SUP. CONST. VIVIENDA ----------	41,10 m2
	TERRAZA ----------	16,00 m2
	P.P. ESCALERA ----------	4,03 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	3,54 m2
	----------	----------
	TOTAL	**64,67 m2**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **2º - 1**

SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------		57,90 m2
- PL. 3 ----------		49,91 m2
- ACCESO CUBIERTA--		4,50 m2
----------	TOTAL	112,31 m2
TERRAZAS - PL. 2 ----------		8,71 m2
- PL. 3 ----------		15,40 m2
- SOLARIUM ----------		50,32 m2
----------	TOTAL	74,43 m2
P.P. ESCALERA ----------		11,00 m2
P.P. URBANIZACIÓN ----------		11,40 m2
----------	**TOTAL**	**209,14 m2**

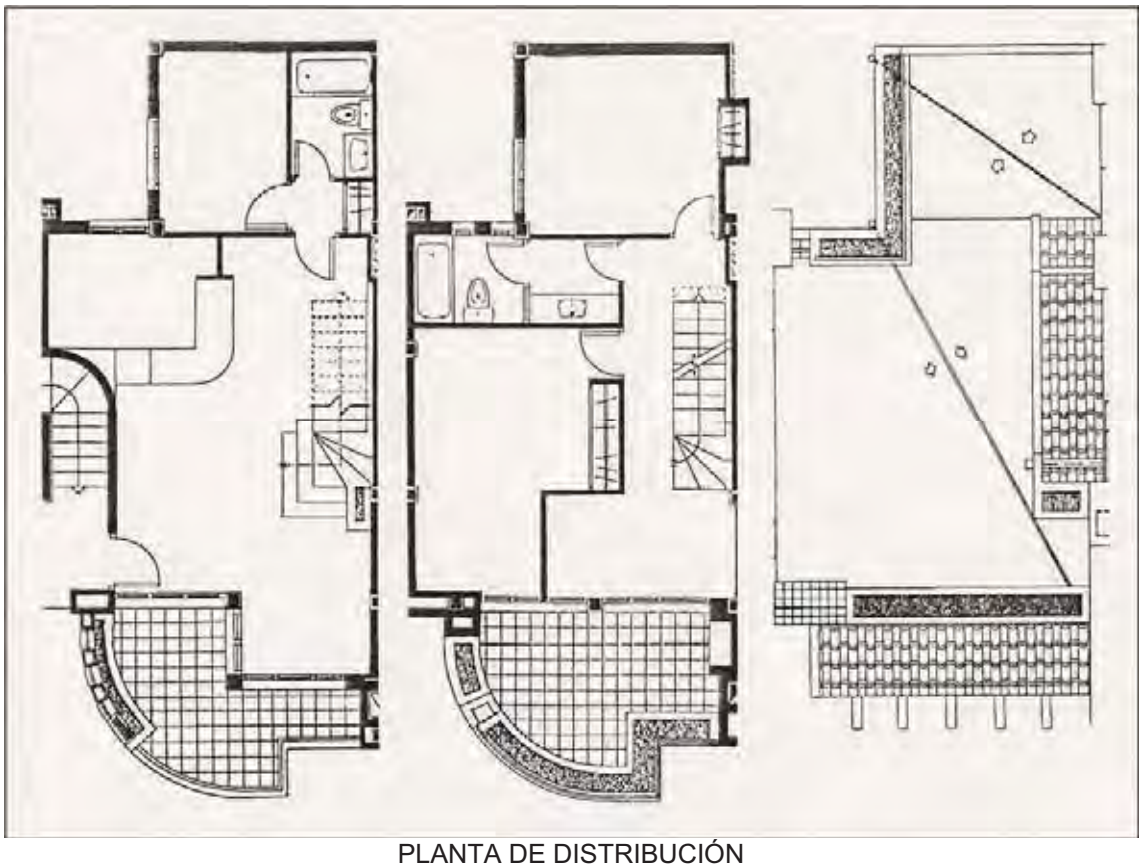








INTERIOR VIVIENDA **2º - 1**

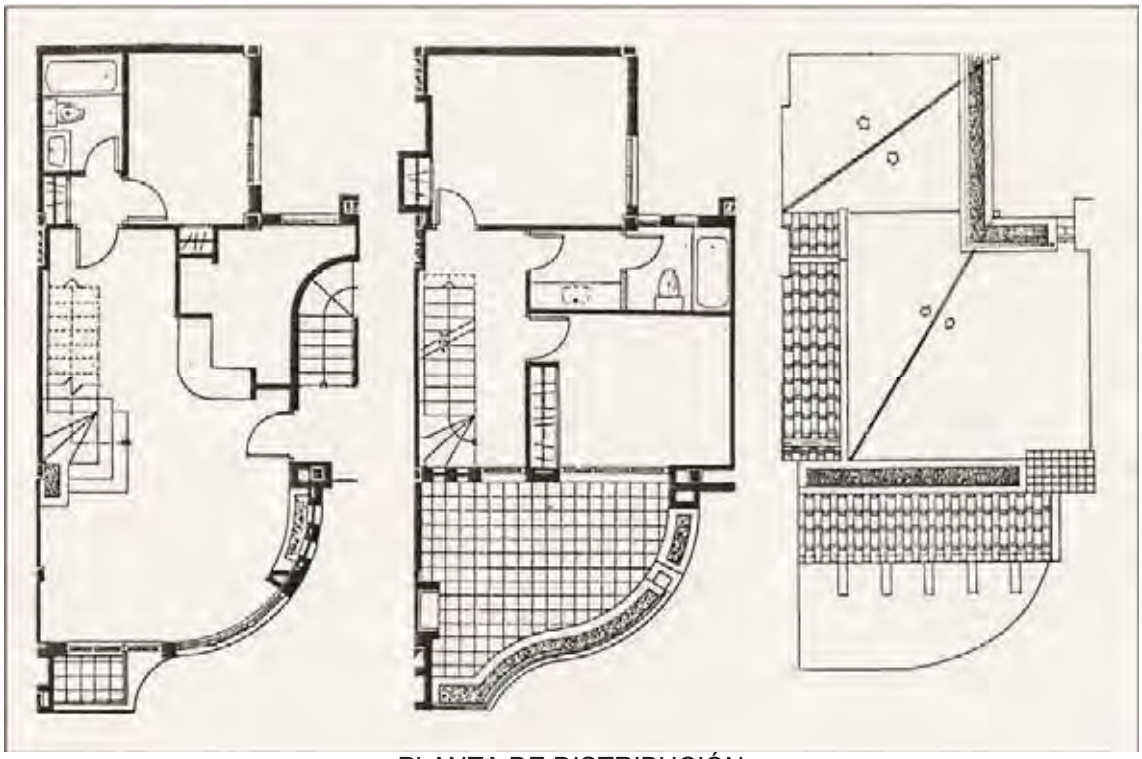


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **2º - 2**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	49,95 m2
	- PL. 3 ----------	47,47 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	---------- TOTAL	---------- 101,92 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	6,36 m2
	- PL. 3 ----------	13,44 m2
	- SOLARIUM ----------	45,67 m2
	---------- TOTAL	---------- 65,47 m2
	P.P. ESCALERA ----------	9,98 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	10,16 m2
	----------	----------
	TOTAL	**187,53 m2**



INTERIOR VIVIENDA **2º - 2**

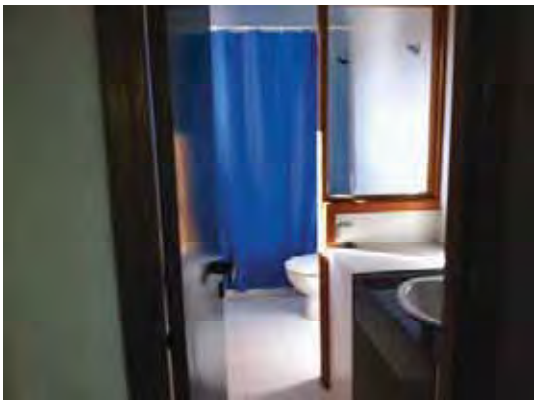


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

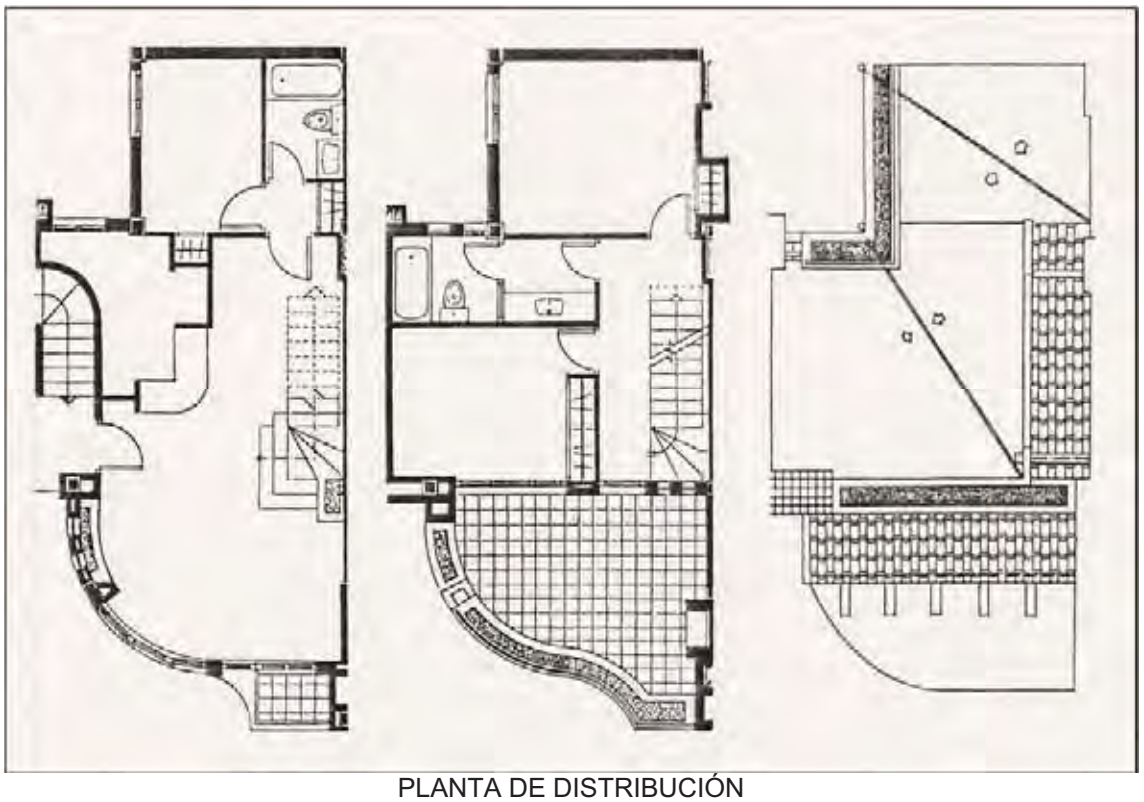
VIVIENDA **2º - 3**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	49,65 m2
	- PL. 3 ----------	46,55 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	100,70 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	2,10 m2
	- PL. 3 ----------	14,40 m2
	- SOLARIUM ----------	37,77 m2
	----------	----------
	TOTAL	54,27 m2
	P.P. ESCALERA ----------	9,86 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	9,40 m2
	----------	----------
	TOTAL	**174,23 m2**







INTERIOR VIVIENDA **2º - 3**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **2º - 4**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	49,65 m2
	- PL. 3 ----------	46,55 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	100,70 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	2,10 m2
	- PL. 3 ----------	14,40 m2
	- SOLARIUM ----------	37,77 m2
	----------	----------
	TOTAL	54,27 m2
	P.P. ESCALERA ----------	9,86 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	9,40 m2
	----------	----------
	TOTAL	**174,23 m2**

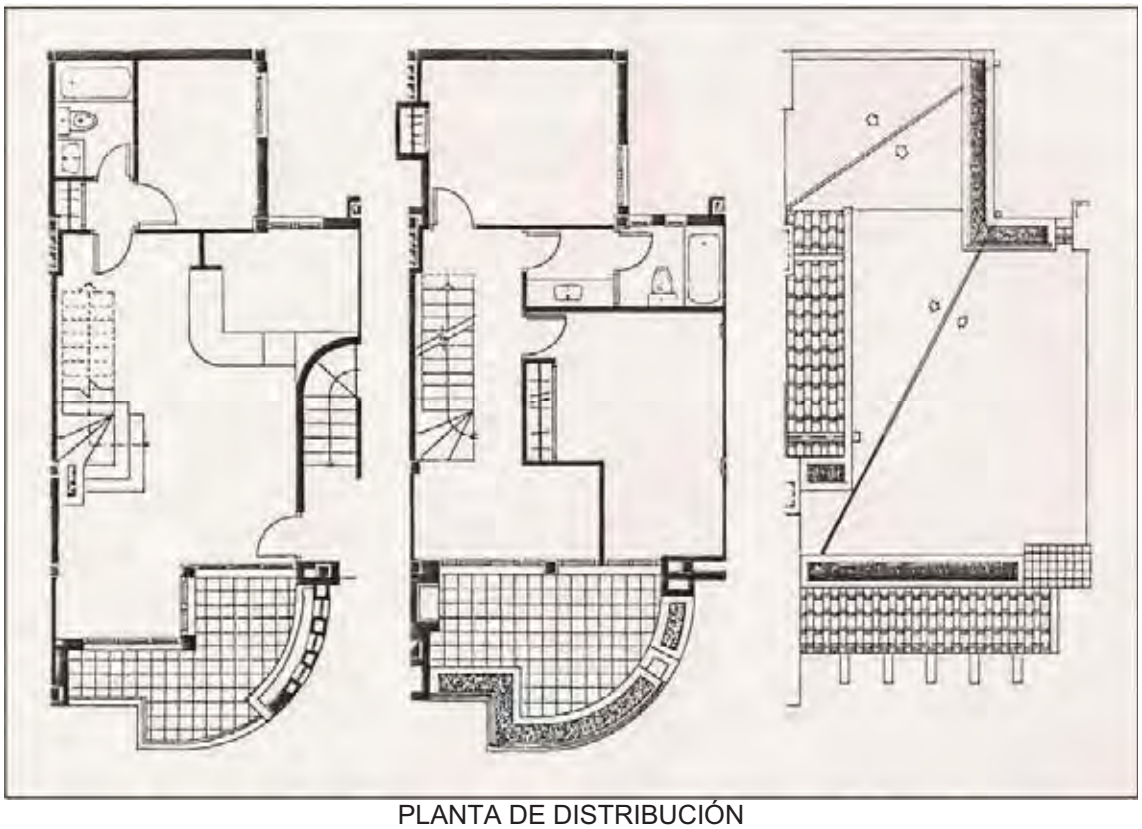








INTERIOR VIVIENDA **2º - 4**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

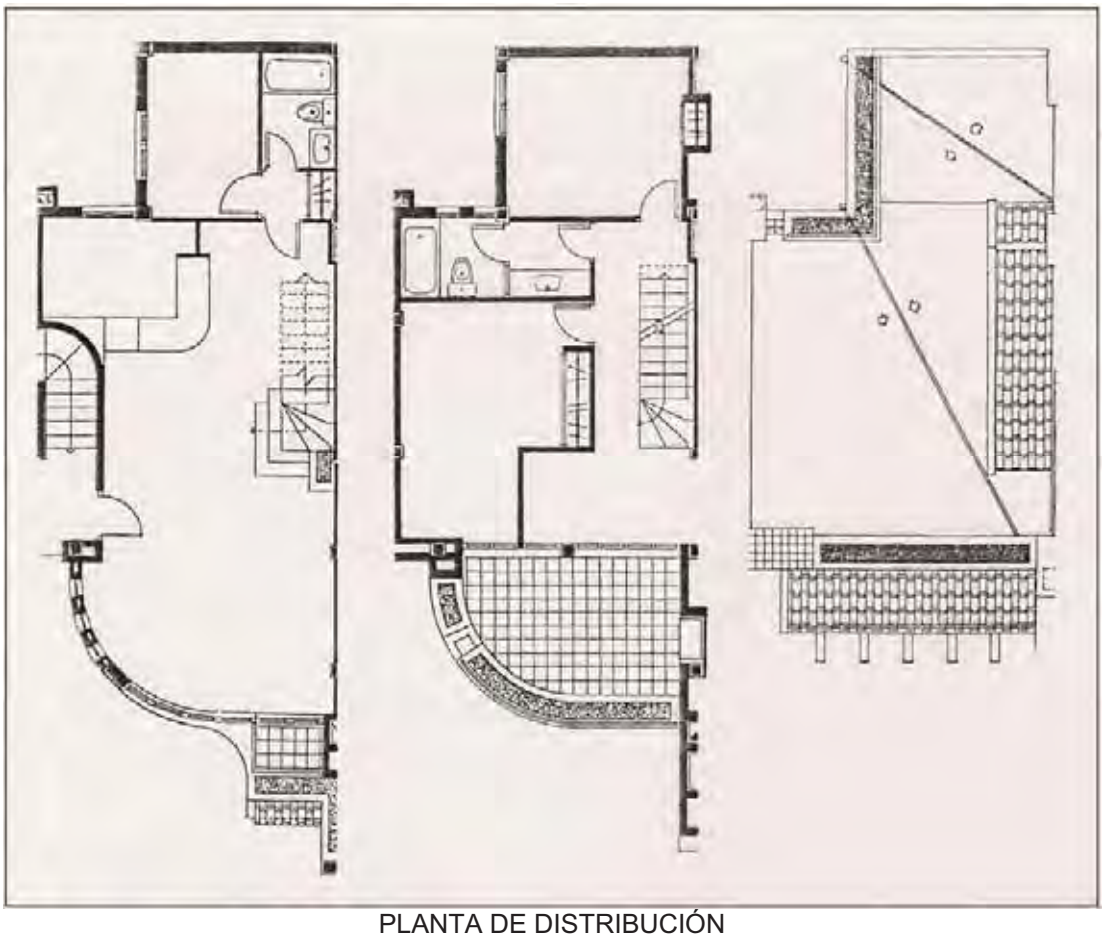
VIVIENDA **2º - 5**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	49,95 m2
	- PL. 3 ----------	47,47 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	101,92 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	6,36 m2
	- PL. 3 ----------	13,44 m2
	- SOLARIUM ----------	45,67 m2
	----------	----------
	TOTAL	65,47 m2
	P.P. ESCALERA ----------	9,98 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	10,16 m2
	----------	----------
	TOTAL	**187,53 m2**







INTERIOR VIVIENDA **2º - 5**



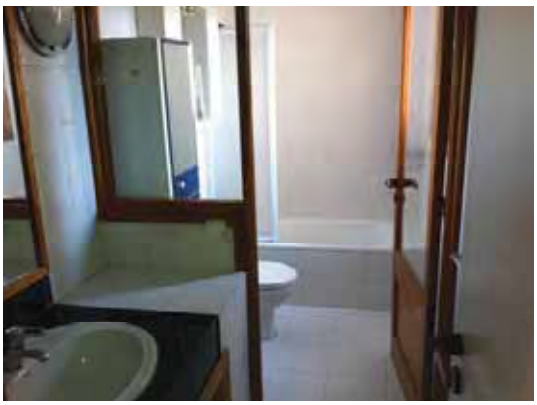
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **2º - 6**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	54,09 m2
	- PL. 3 ----------	47,47 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	TOTAL	106,06 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	3,60 m2
	- PL. 3 ----------	13,80 m2
	- SOLARIUM ----------	45,67 m2
	TOTAL	63,07 m2
	P.P. ESCALERA ----------	10,39 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	10,27 m2
	TOTAL	**189,79 m2**

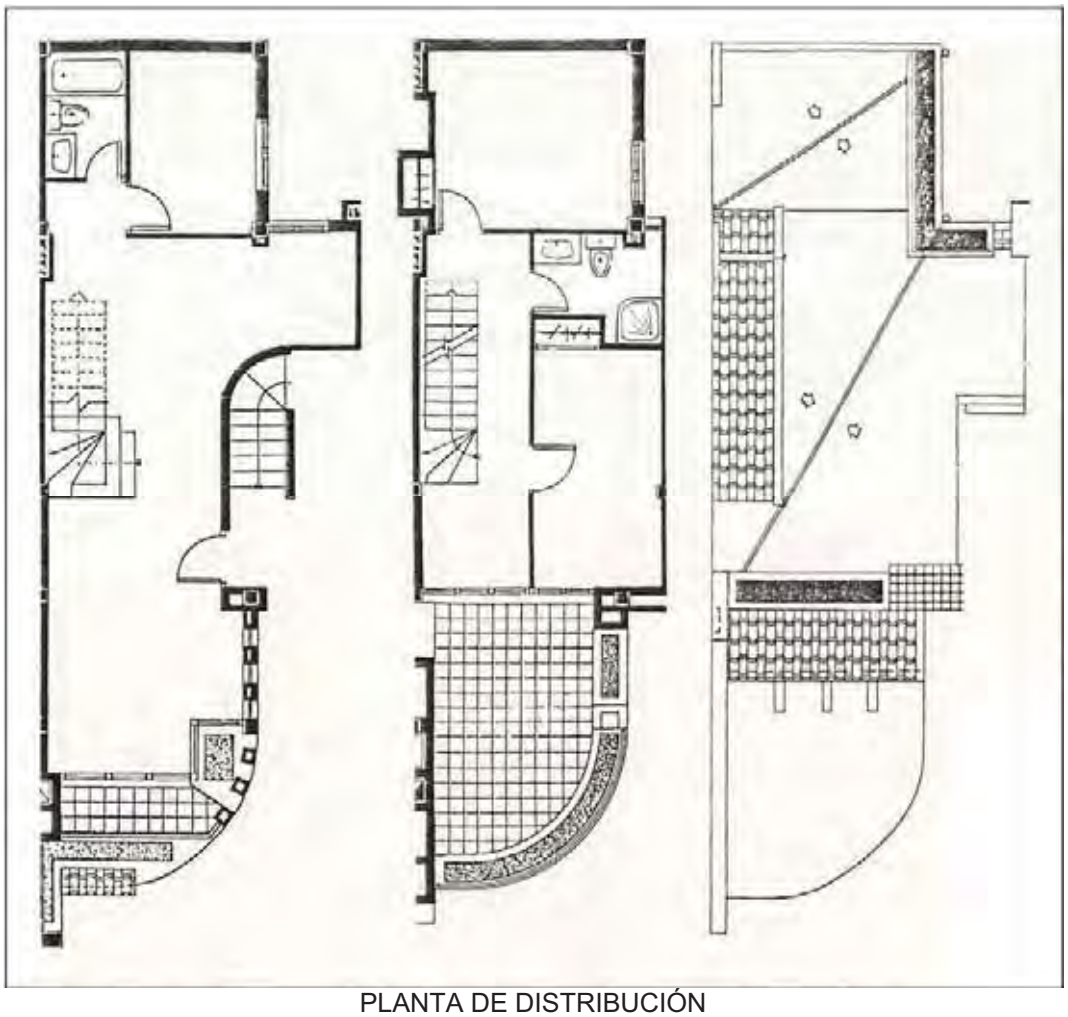








INTERIOR VIVIENDA **2º - 6**



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

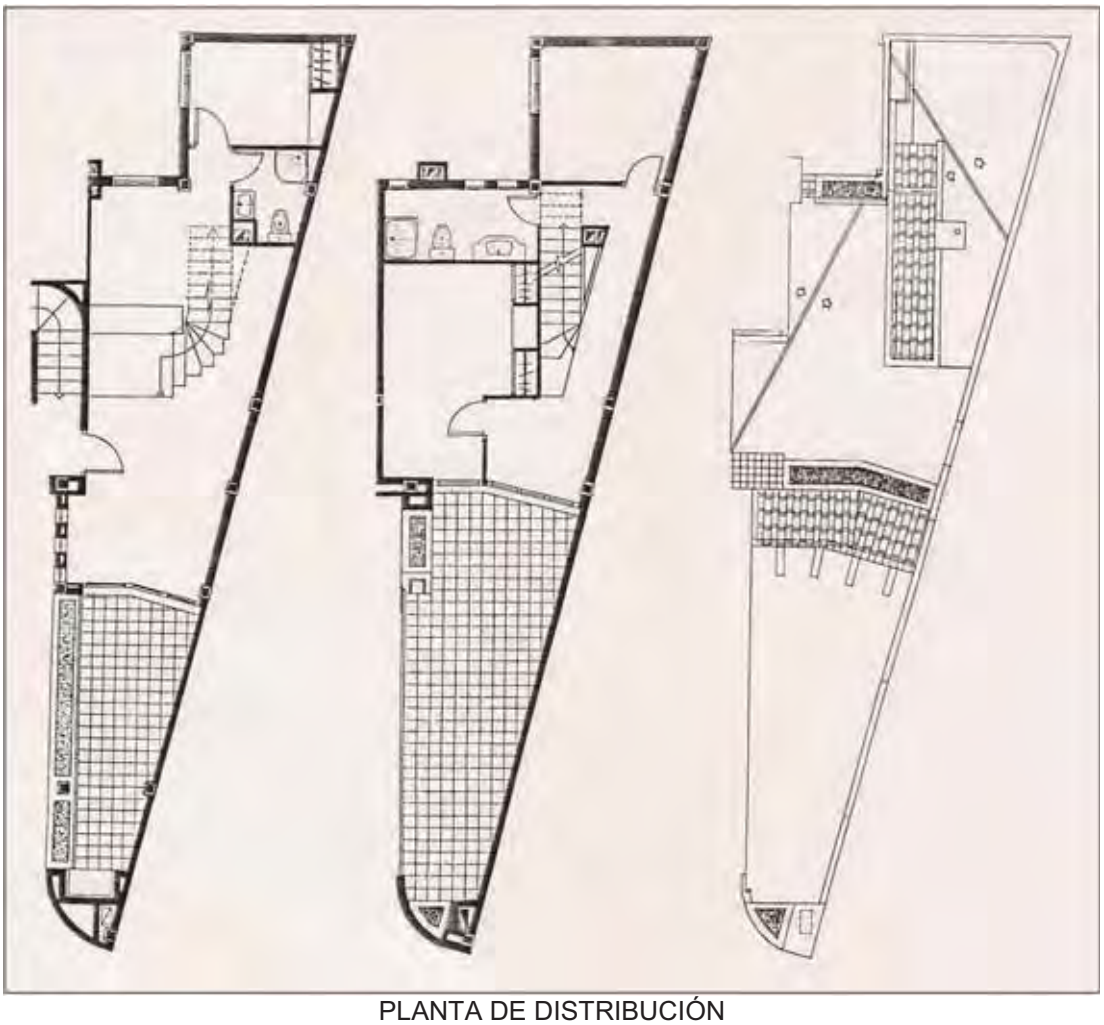
VIVIENDA **2º - 7**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	47,90 m2
	- PL. 3 ----------	43,45 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	95,85 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	5,35 m2
	- PL. 3 ----------	14,40 m2
	- SOLARIUM ----------	41,77 m2
	----------	----------
	TOTAL	61,52 m2
	P.P. ESCALERA ----------	9,39 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	9,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	**176,26 m2**








INTERIOR VIVIENDA **2º - 7**

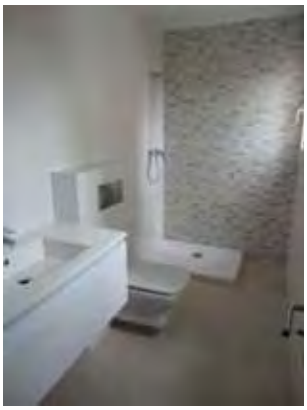


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

VIVIENDA **2º - 8**	SUP. CONST. VIVIENDA - PL. 2 ----------	41,10 m2
	- PL. 3 ----------	45,70 m2
	- ACCESO CUBIERTA--	4,50 m2
	----------	----------
	TOTAL	91,30 m2
	TERRAZAS - PL. 2 ----------	16,00 m2
	- PL. 3 ----------	16,00 m2
	- SOLARIUM ----------	37,64 m2
	----------	----------
	TOTAL	69,64 m2
	P.P. ESCALERA ----------	8,94 m2
	P.P. URBANIZACIÓN ----------	9,60 m2
	----------	----------
	TOTAL	**179,48 m2**





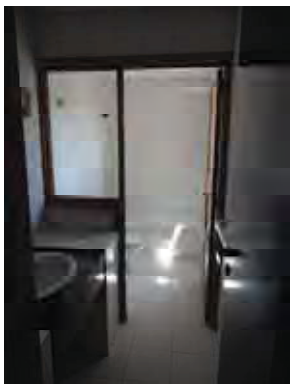





INTERIOR VIVIENDA **2º - 8**

INTERIOR RESTO VIVIENDAS EN GENERAL




ACCESOS COMUNITARIOS



3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Bajo 1	106,62	Alcudia	18.534	2002103EE1120S0005ET
Bajo 2	76,65	Alcudia	18.535	2002103EE1120S0006RY
Bajo 3	61,93	Alcudia	18.536	2002103EE1120S0007TU
Bajo 4	61,93	Alcudia	18.537	2002103EE1120S0008YI
Bajo 5	76,65	Alcudia	18.538	2002103EE1120S0009UO
Bajo 6	77,30	Alcudia	18.539	2002103EE1120S0010TU
Bajo 7	72,39	Alcudia	18.540	2002103EE1120S0011YI
Bajo 8	88,98	Alcudia	18.541	2002103EE1120S0012UO
1º - 1	76,41	Alcudia	18.542	2002103EE1120S0013IP
1º - 2	64,79	Alcudia	18.543	2002103EE1120S0014OA
1º - 3	57,10	Alcudia	18.544	2002103EE1120S0015PS
1º - 4	57,10	Alcudia	18.545	2002103EE1120S0016AD
1º - 5	64,79	Alcudia	18.546	2002103EE1120S0017SF
1º - 6	66,35	Alcudia	18.547	2002103EE1120S0018DG
1º - 7	66,62	Alcudia	18.548	2002103EE1120S0019FH
1º - 8	64,67	Alcudia	18.549	2002103EE1120S0020SF
2º - 1	209,14	Alcudia	18.550	2002103EE1120S0021DG
2º - 2	187,53	Alcudia	18.551	2002103EE1120S0022FH
2º - 3	174,23	Alcudia	18.552	2002103EE1120S0023GJ
2º - 4	174,23	Alcudia	18.553	2002103EE1120S0024HK
2º - 5	187,53	Alcudia	18.554	2002103EE1120S0025JL
2º - 6	189,79	Alcudia	18.555	2002103EE1120S0026KB
2º - 7	176,26	Alcudia	18.556	2002103EE1120S0027LZ
2º - 8	179,48	Alcudia	18.557	2002103EE1120S0028BX

INMUEBLES

ISLAS CANARIAS

(España)

Avda. Marítima 27
Edificio Brisamar III
38.530 Candelaria
S.C. Tenerife





1. UBICACIÓN

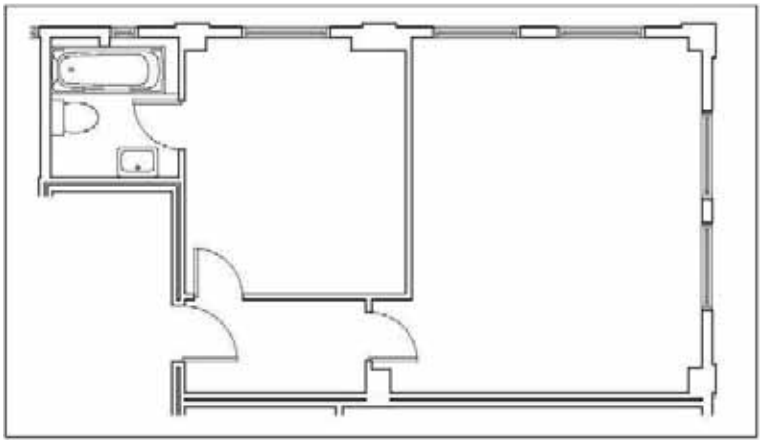
El municipio de Candelaria está ubicada en la costa Este de la isla de Tenerife, abierta al mar y a 20 km de la capital de la isla. Los inmuebles están situados en la Avenida Marítima, al Nordeste de Candelaria, muy cerca del Puerto y de la Autopista principal que recorre la isla. Se encuentran dentro de una urbanización residencial compuesta por edificios entre cinco y ocho plantas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. La calle es una de las principales de la zona, de doble sentido, ancha y con suficiente espacio para aparcar coches en batería en ambos lados de la avenida.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.987, compuesto de 6 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 5 restantes y una planta bajo rasante destinada a uso garaje. Dispone de un ascensor.

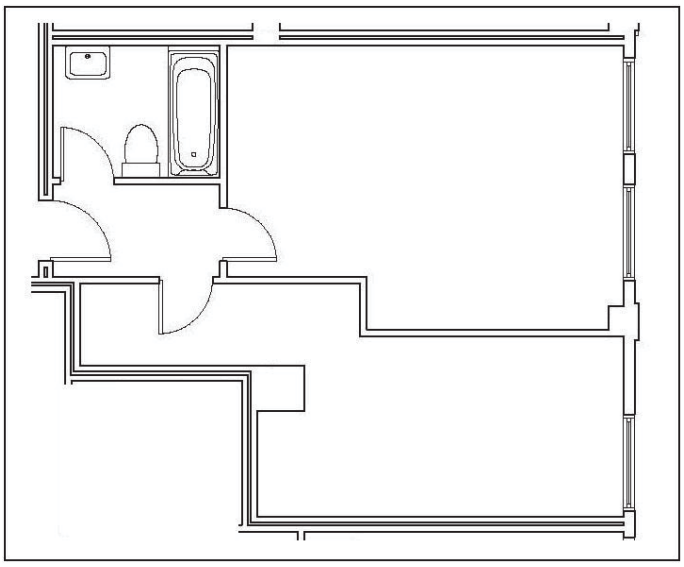
Las Propiedades se sitúan en la planta baja que consta de dos niveles, nivel 1 y nivel 2. En el nivel 1 se encuentran cuatro despachos profesionales, a los que se accede desde el interior del edificio, dotados de dos salas amplias y un aseo con plato de ducha y además, tres locales grandes con acceso directo desde planta calle, totalmente diáfanos con aseo. En el nivel 2, al que se accede mediante escalera a una terraza exterior por la avenida Marítima, se sitúan los locales 4, 5.1, 5.2, 5.3 y 6. Además, los locales 4, 5.3 y 6, cuentan con un segundo acceso por el interior del edificio. Los locales 4 y 6 son de tamaño grande, mientras que los locales 5.1, 5.2 y 5.3 son de tamaño medio, totalmente diáfanos. Todos los locales tienen la carpintería de fachada de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en buen estado.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DESPACHO PROFESIONAL 1. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 51,06 m2



INTERIOR DESPACHO PROFESIONAL 1

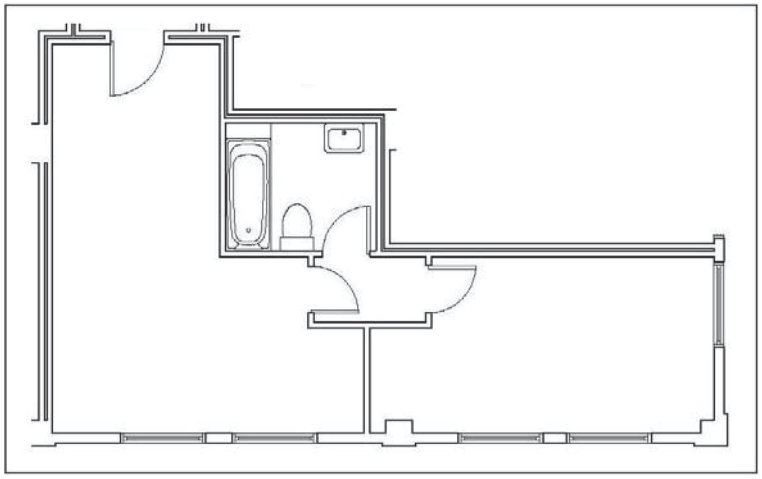


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DESPACHO PROFESIONAL 2. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 48,31 m2





INTERIOR DESPACHO PROFESIONAL 2

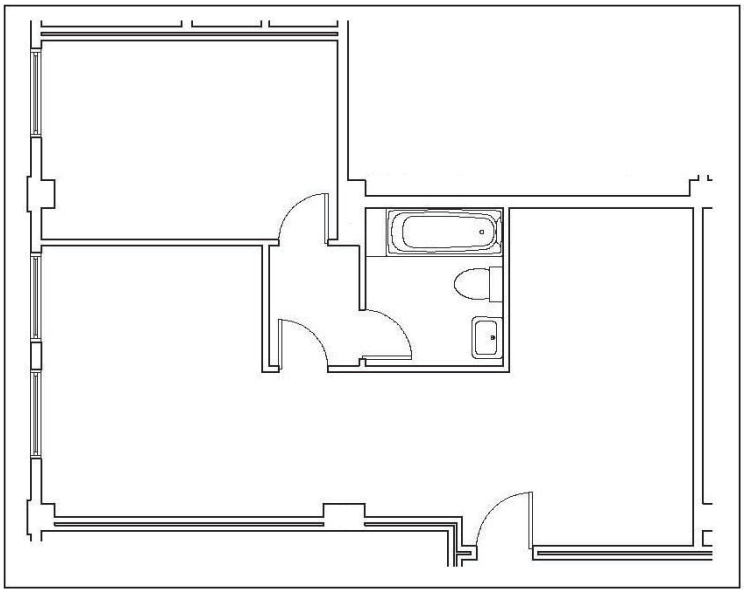


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DESPACHO PROFESIONAL 3. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 46,28 m2






INTERIOR DESPACHO PROFESIONAL 3

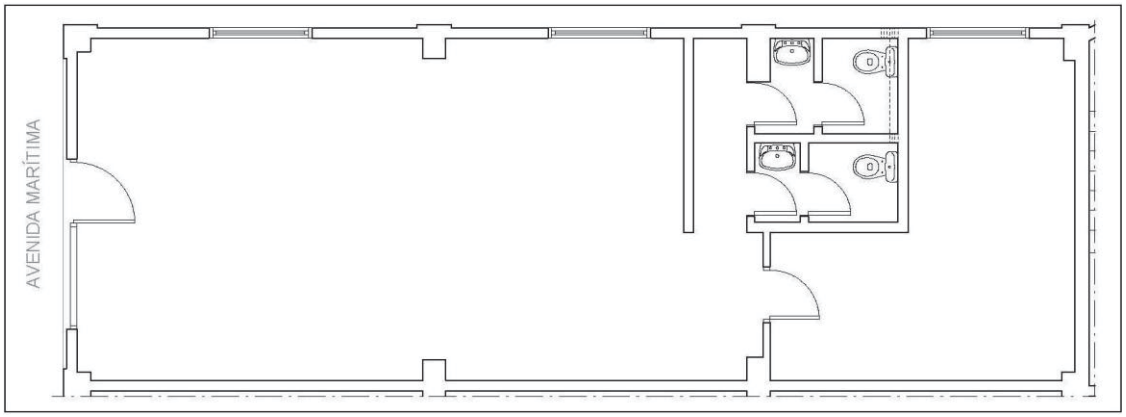




PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
DESPACHO PROFESIONAL 4. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 60,82 m2



INTERIOR DESPACHO PROFESIONAL 4



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 77,91 m2

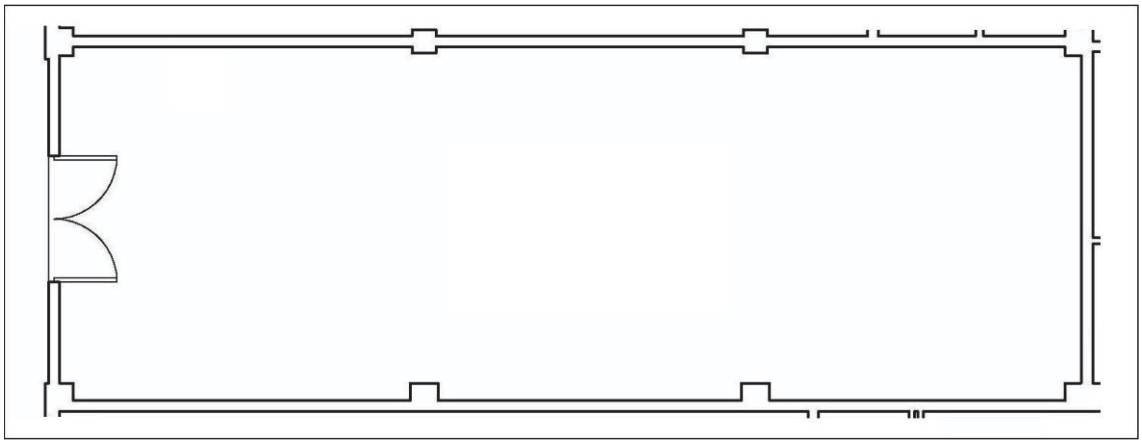








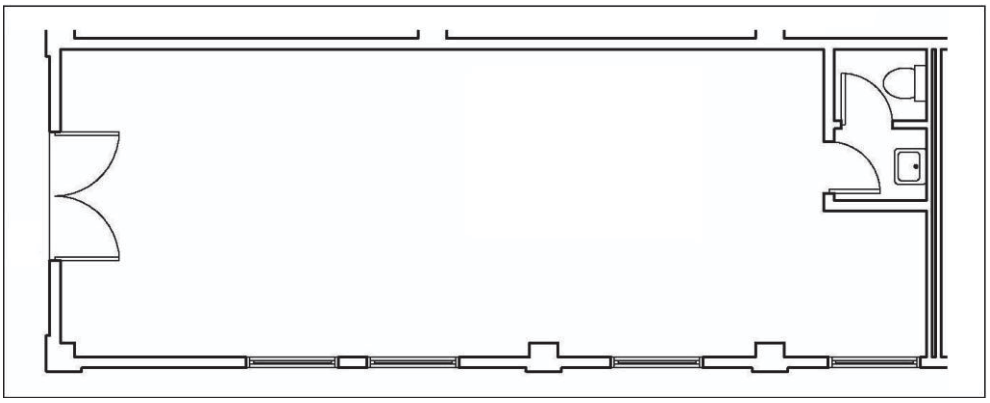
FACHADA E INTERIOR LOCAL 1



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 77,91 m2



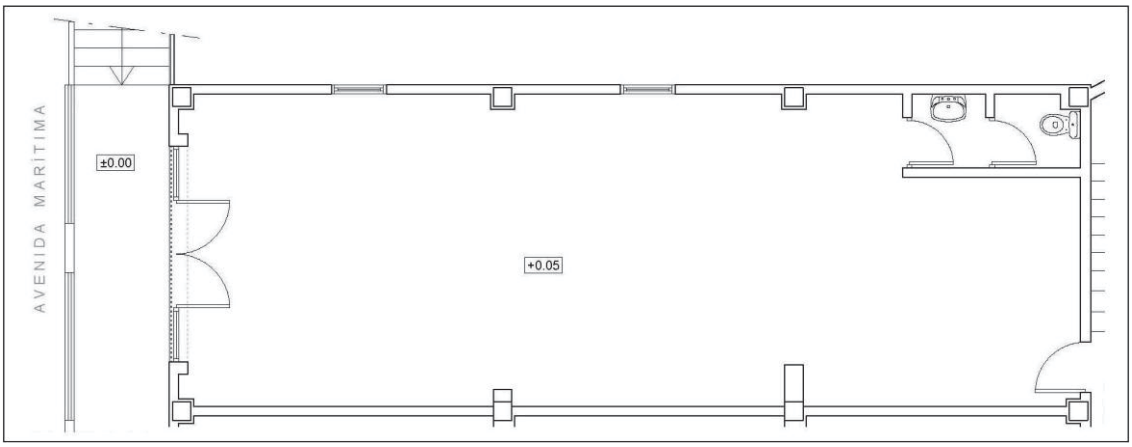
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA - NIVEL 1
Superficie Construida = 59,07 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 4. PLANTA BAJA - NIVEL 2
Superficie Construida = 86,83 m2

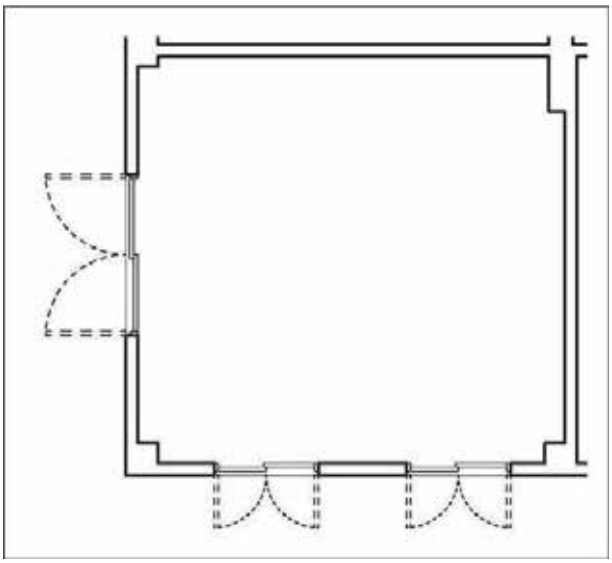








FACHADA E INTERIOR LOCAL 4

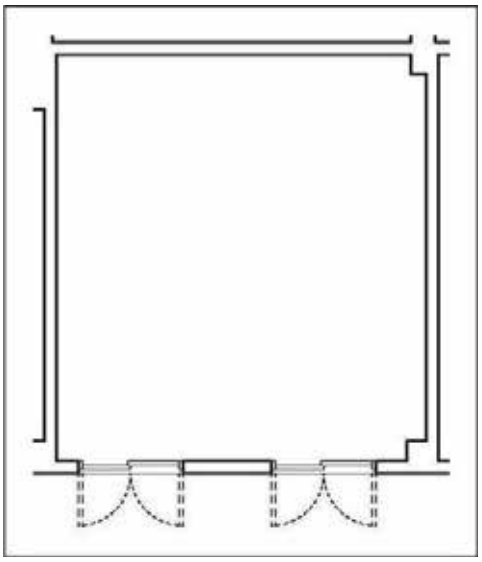


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5.1. PLANTA BAJA - NIVEL 2
Superficie Construida = 29,44 m2





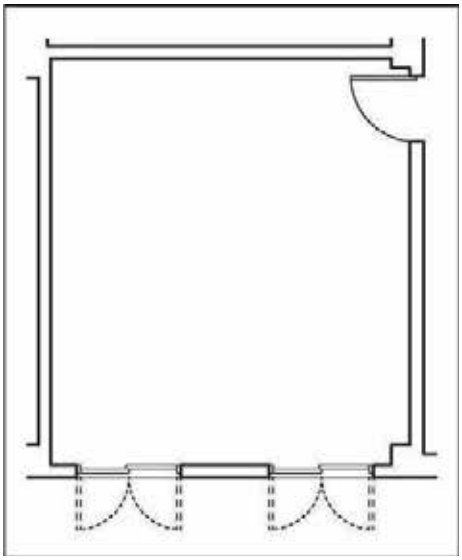
FACHADAS PRINCIPAL Y LATERAL LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5.2. PLANTA BAJA - NIVEL 2
Superficie Construida = 25,18 m2



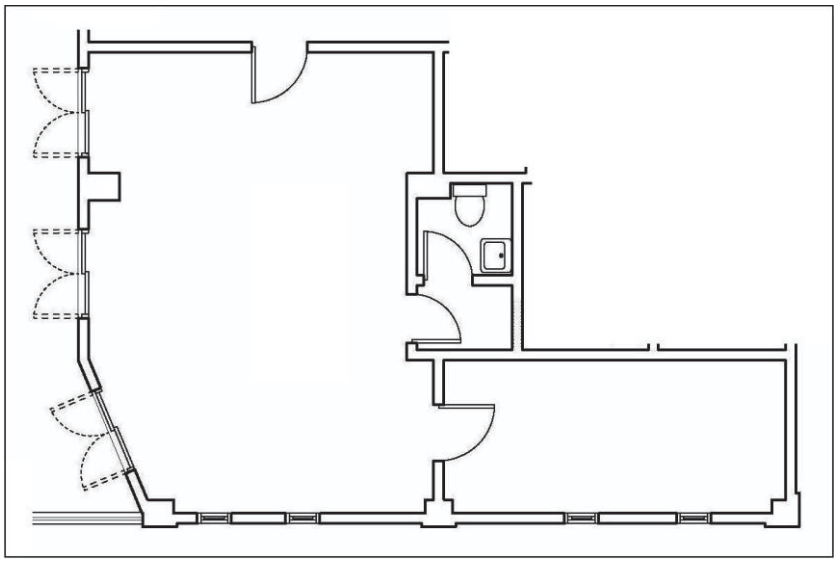
FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 5.3. PLANTA BAJA - NIVEL 2
Superficie Construida = 24,54 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 6. PLANTA BAJA - NIVEL 2
Superficie Construida = 52,02 m2

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Desp.prof. 1	51,06	Nº 4 S. CRUZ TF.	19.866	5979404CS6357N0026PZ
Desp.prof. 2	48,31	Nº 4 S. CRUZ TF.	19.868	5979404CS6357N0026PZ
Desp.prof. 3	46,28	Nº 4 S. CRUZ TF.	19.870	5979404CS6357N0026PZ
Desp.prof. 4	60,82	Nº 4 S. CRUZ TF.	19.872	5979404CS6357N0026PZ
Loc. 1	77,91	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.003	5979404CS6357N0024IL
Loc. 2	77,91	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.004	5979404CS6357N0025OB
Loc. 3	59,07	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.005	5979404CS6357N0026PZ
Loc. 4	86,83	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.006	5979404CS6357N0001FW
Loc. 5.1	29,44	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.007	5979404CS6357N0002GE
Loc. 5.2	25,18	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.007	5979404CS6357N0002GE
Loc. 5.3	24,54	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.007	5979404CS6357N0002GE
Loc. 6	52,02	Nº 4 S. CRUZ TF.	10.008	5979404CS6357N0003HR

Avda. Marítima 29
Edificio Brisamar II
Candelaria
Tenerife





1. UBICACIÓN

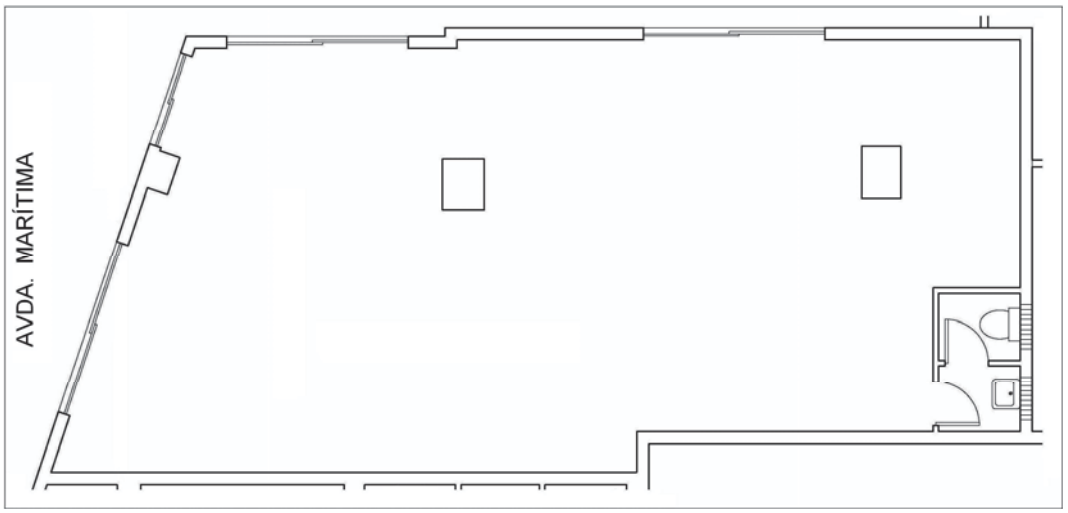
El municipio de Candelaria está ubicada en la costa Este de la isla de Tenerife, abierta al mar y a 20 km de la capital de la isla. Los inmuebles están situados en la Avenida Marítima, al Nordeste de Candelaria, muy cerca del Puerto y de la Autopista principal que recorre la isla. Se encuentran dentro de una urbanización residencial compuesta por edificios entre cinco y ocho plantas, con sótanos garajes y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. La calle es una de las principales de la zona, de doble sentido, ancha y con suficiente espacio para aparcar coches en batería en ambos lados de la avenida.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.995, compuesto de 6 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 5 restantes y una planta bajo rasante destinada a uso garaje. Dispone de dos ascensores.

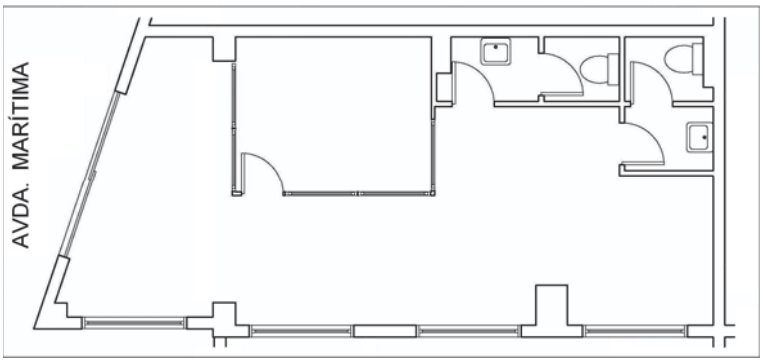
Los locales se sitúan en planta calle con fachada principal a la avenida Marítima. El local 1 es diáfano de tamaño grande, con posibilidad de convertir en varios despachos mediante tabiques móviles y dispone de un aseo. El local 2 cuenta con una sala principal amplia, un despacho mediante tabiques móviles y dos aseos diferenciados por sexo. Ambos locales tienen falso techo y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en buen estado.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 107,52 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 56,51 m2



FACHADA LOCAL

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	107,52	Nº 4 S. CRUZ TF.	13.347	5979403CS6357N0005OY
Loc. 2	56,51	Nº 4 S. CRUZ TF.	13.347	5979403CS6357N0005OY

Pº. Marcial García 13
Edificio Bajamar
El Médano, Granadilla de Abona
Tenerife





1. UBICACIÓN

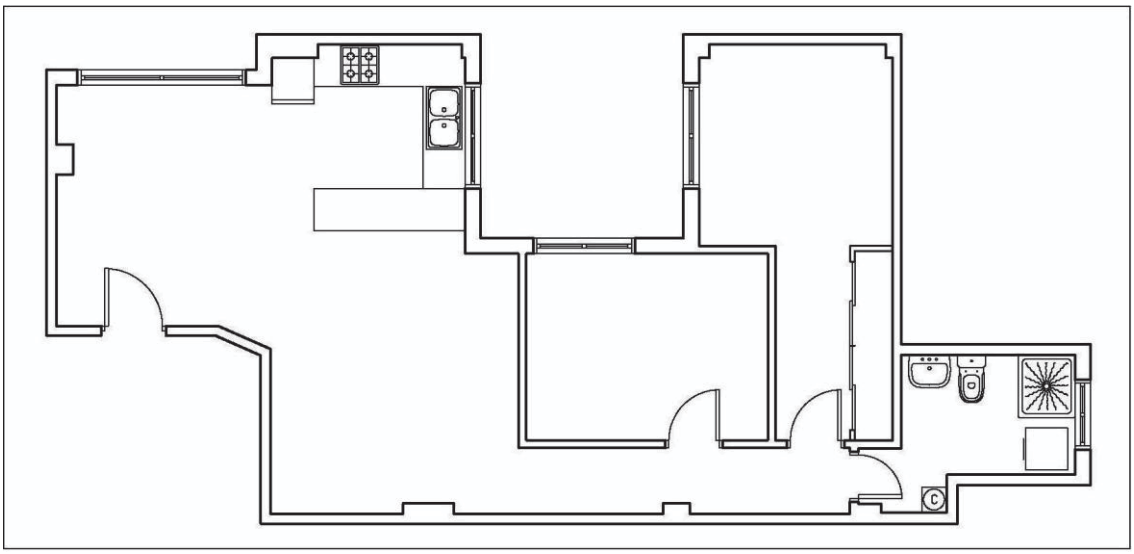
El Médano está ubicado en la costa Sureste de la isla de Tenerife, abierta al mar, a tan solo 6 km del Aeropuerto Sur y a 60 km de la capital de Tenerife. Es un pequeño núcleo turístico, tranquilo y familiar, donde se sitúan variedad de hoteles y restaurantes. El inmueble está situado a escasos metros de la playa de la localidad, una de las mayores playas de la isla y muy cerca de la Autopista principal que recorre la isla de Tenerife. En cuanto a la calle, se trata de una calle peatonal como la mayoría de las calles colindantes; aunque, muy cerca de la avenida José Miguel Galván Bello, una de las principales vías que atraviesa la localidad.



2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio construido en el año 1.988 denominándose Edificio Bajamar, compuesto de 4 plantas residenciales sobre rasante y una planta semisótano con locales comerciales.

La propiedad trata de una vivienda situada en la primera planta del edificio con una superficie de 64,98 m2. Es exterior con amplios ventanales de aluminio, muy luminosa y con acabados básicos, distribuyéndose en un espacioso salón-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño con plato de ducha. En general, su estado es bueno.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA B. PLANTA PRIMERA.



INTERIOR VIVIENDA





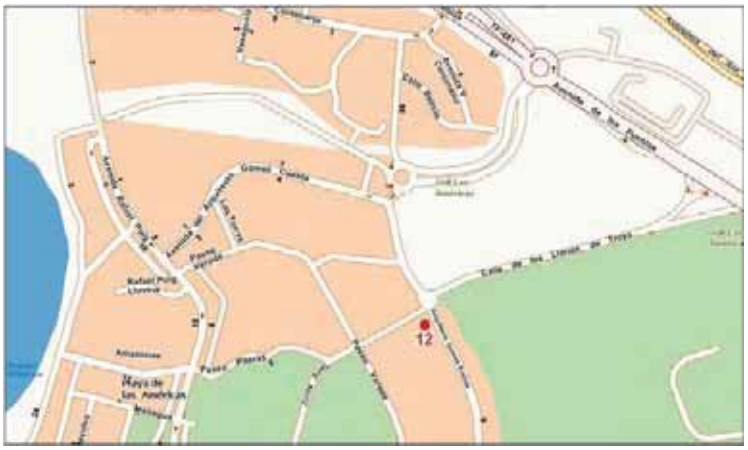
INTERIOR VIVIENDA

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
1º B	64,98	GRANADILLA	17.009	8906114CS4083S0006PS

Avda. Arquitecto Gómez Cuesta 12
Edificio Oro Blanco I
Playa Las Américas, 38640 Arona
S.C. Tenerife





1. UBICACIÓN

La Playa de Las Américas está ubicada en la costa Suroeste de la isla de Tenerife, abierta al mar, a tan solo 20 km del Aeropuerto Sur y a 70 km de la capital de la isla. Los inmuebles están situados en la Avenida Gómez Cuesta, al Este de Las Américas, muy cerca del Puerto y de la Autopista principal que recorre la isla. Se encuentran dentro del Conjunto Oro Blanco compuesto por 6 edificios, con sótano garaje y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio, en una zona muy turística compuesta por hoteles, aparthoteles, restaurantes y pubs, a tan solo quince minutos andando de la playa. En cuanto a la calle, se trata de una de las calles principales de la zona, de doble sentido, muy ancha y con suficiente espacio para aparcar coches en batería en ambos lados de la avenida.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

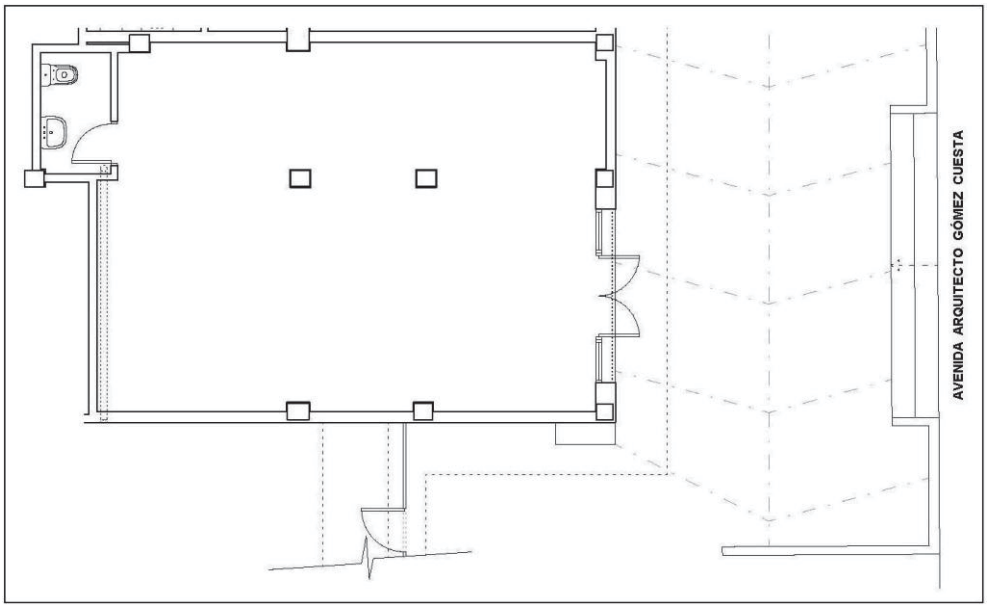
El edificio es el portal 1 del conjunto Oro Blanco compuesto por 6 bloques, construido en los años 1.987 / 1989. Cuenta con 6 plantas sobre rasante, la planta baja tiene locales y viviendas y las cinco plantas restantes son totalmente residenciales; además, existe una planta bajo rasante, parte de ella con ventilación e iluminación natural destinada a uso comercial. Dispone de dos ascensores.

Los locales 1, 2 y 3 se sitúan en planta baja con acceso directo en la avenida Arquitecto Gómez Cuesta disponiendo, en uso privativo, de una gran terraza en todo el frente a dicha avenida. La carpintería de fachada tiene amplio acristalamiento con cierre de seguridad en los accesos y su interior es diáfano de dimensiones amplias dotados de un aseo. Totalmente reformados en el año 2.012 de solados, techos, carpintería exterior e interior, sanitarios, incluso instalaciones de electricidad y fontanería. El estado es satisfactorio.

El local 4 tiene su acceso por la fachada de entrada al portal del edificio, es de tamaño medio y diáfano, dispone de un aseo con ducha. La carpintería de fachada es de aluminio con rejas de seguridad. Su estado es bueno.

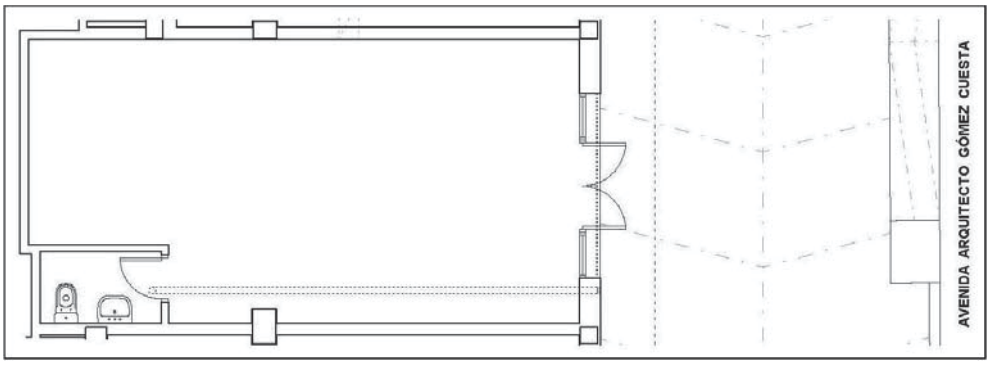
El local Sótano tiene amplias dimensiones, compuesto por cuatro salas pequeñas y una grande, incluso dos aseos amplios diferenciados por sexo y su acceso se efectúa por el interior del edificio. Su estado es bueno.

Y por último, el local SS se ubica en la planta semisótano disponiendo de dos accesos mediante escaleras, uno por el acceso al portal del edificio y el otro por la fachada posterior al mismo, es muy amplio y está distribuido en varios despachos grandes y tres aseos. La carpintería de fachada es de aluminio con acristalamiento con cierre de seguridad en los accesos y rejas en las ventanas. En general se encuentra en buen estado.



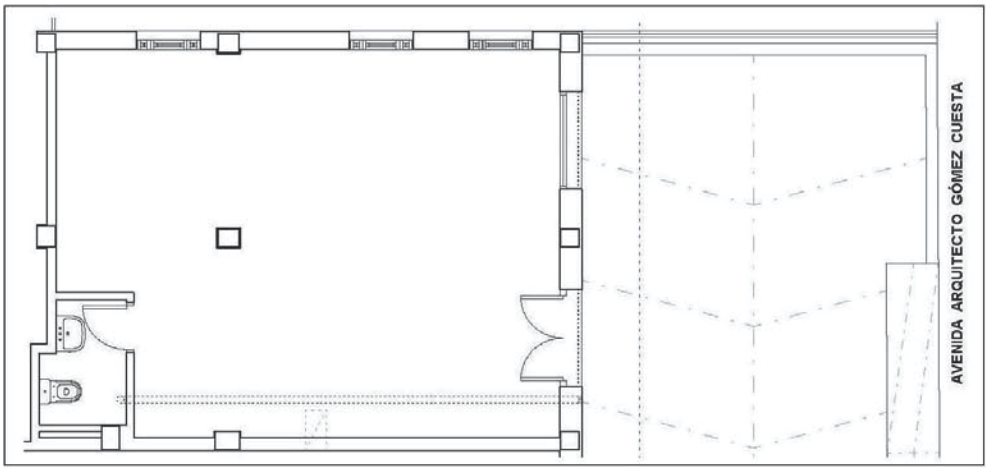
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 1. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 70,98 m2





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 2. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 51,22 m2





PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 3. PLANTA BAJA.
Superficie Construida = 59,78 m2





FACHADA PRINCIPAL LOCALES 1, 2 Y 3



FACHADA LATERAL LOCAL 3



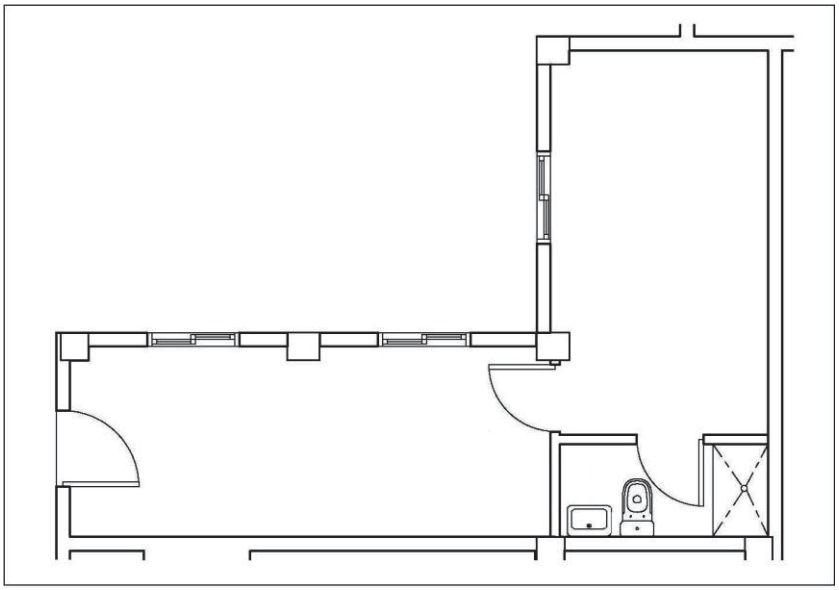

INTERIOR LOCAL 1. PLANTA BAJA.




INTERIOR LOCAL 2. PLANTA BAJA.

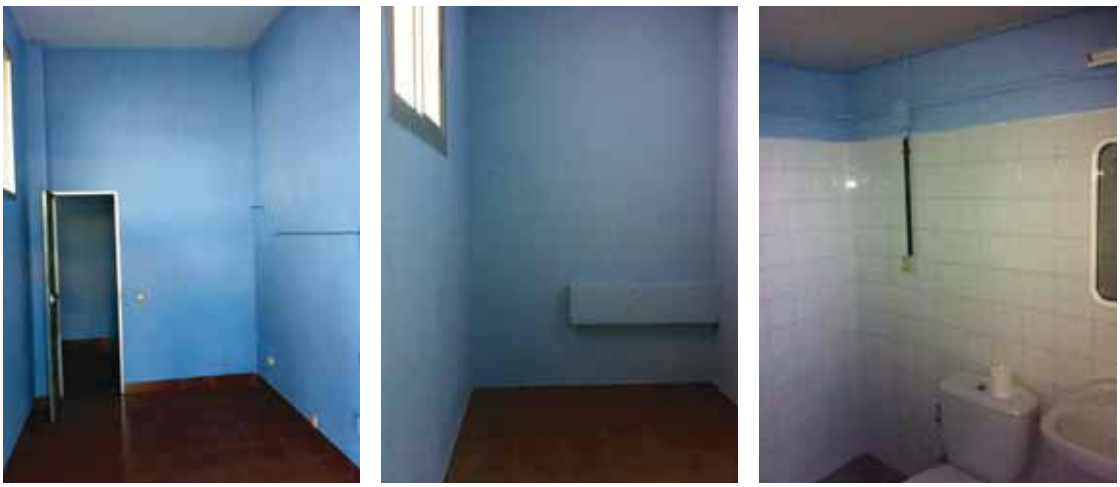



INTERIOR LOCAL 3. PLANTA BAJA.

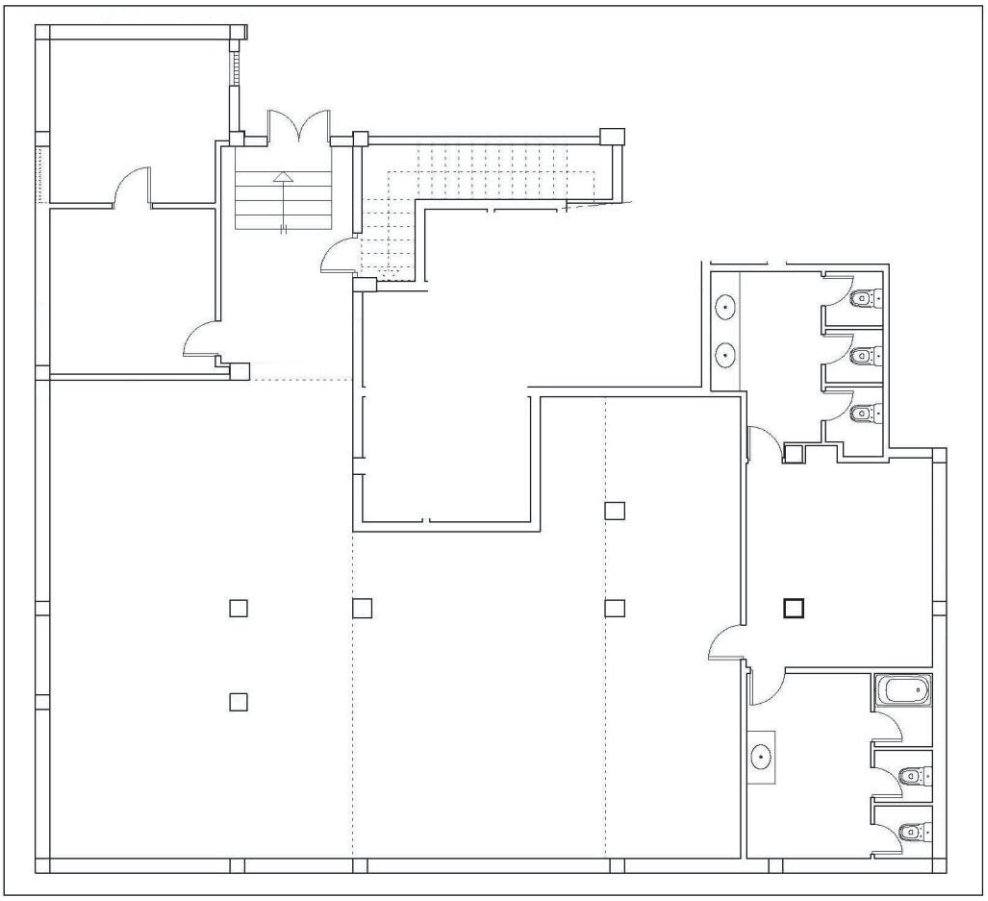


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL 4. PLANTA BAJA
Superficie Construida = 27,50 m2

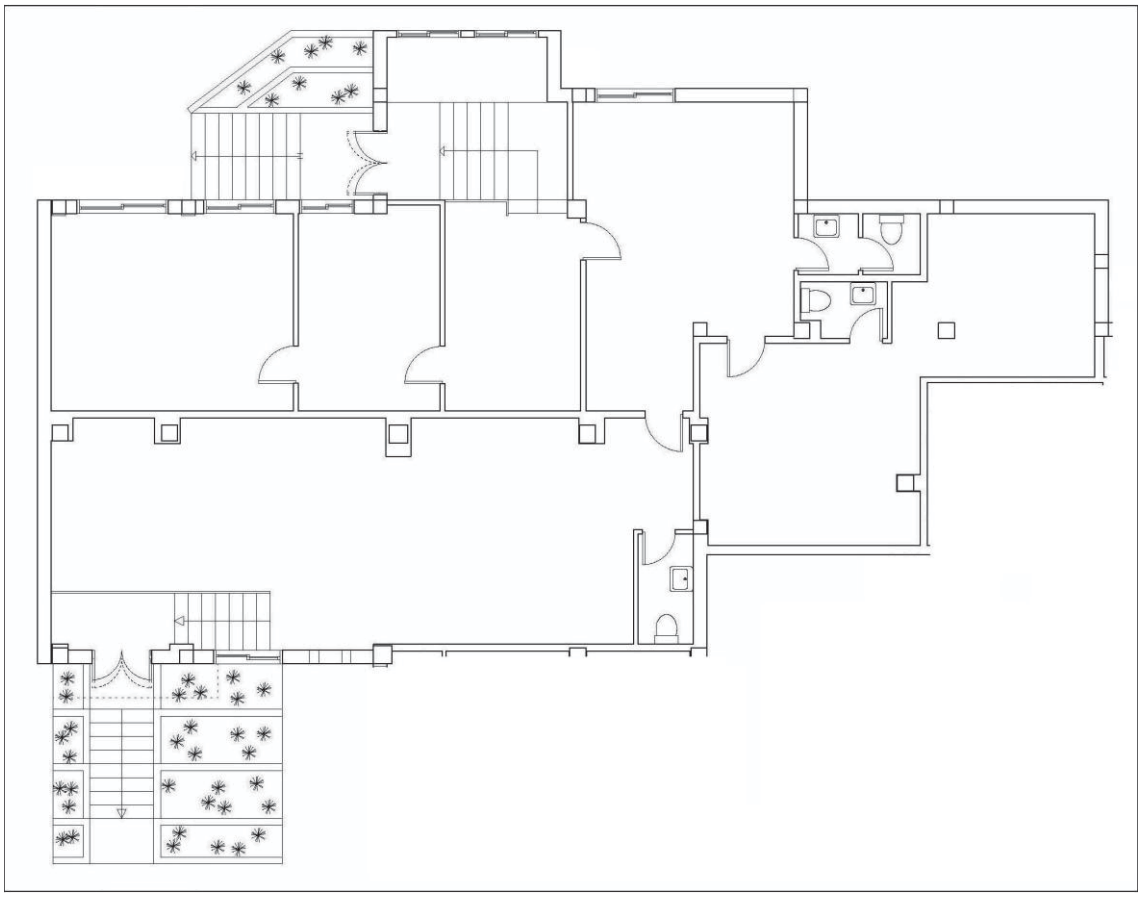




INTERIOR LOCAL 4



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL SÓTANO
Superficie Construida = 233,65 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL SS. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 217,86 m2




FACHADAS ACCESOS LOCAL SS



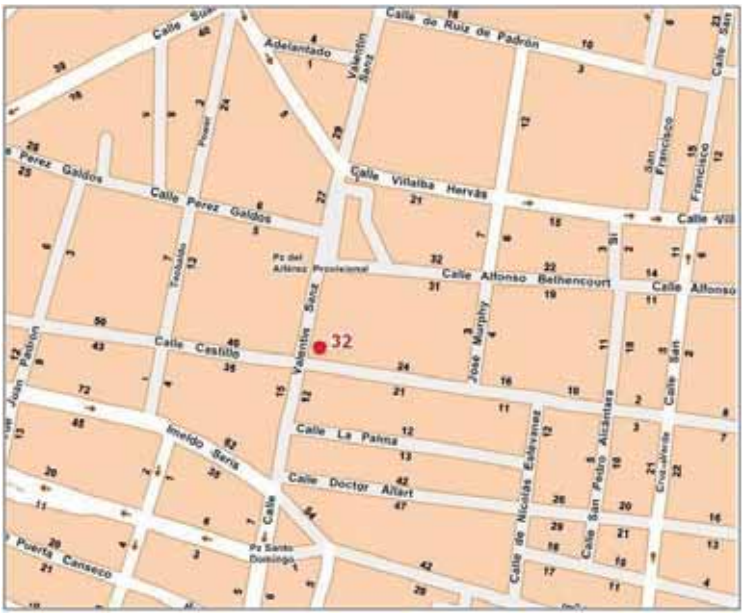

INTERIOR LOCAL SS

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Loc. 1	70,98	ARONA	18.386	0256501CS3005N0003FF
Loc. 2	51,22	ARONA	18.388	0256501CS3005N0003FF
Loc. 3	59,78	ARONA	18.390	0256501CS3005N0003FF
Loc. 4	27,50	ARONA	18.392	0256501CS3005N0003FF
Loc. Sótano	233,65	ARONA	18.384	0256501CS3005N0001SS
Loc. SS	217,86	ARONA	18.384	0256501CS3005N0001SS
Gar. 2		ARONA	18.382	0256501CS3005N0002DD

C/ Castillo 32
38.002 Santa Cruz de Tenerife





1. UBICACIÓN

La ciudad de Santa Cruz de Tenerife es la capital de la isla de Tenerife, ubicada al Nordeste de la isla y abierta al mar. Los inmuebles están situados en la calle Castillo, al Norte de la ciudad muy cerca del Puerto, encontrándose dentro de una zona de carácter principalmente comercial con marcas como Mango y El Corte Inglés situadas muy cerca, a tan solo dos manzanas de la principal calle de comercio en esta zona, calle El Pilar. También hay varios bancos en esta zona, BBVA y Caja Canarias entre ellos; así como, restaurantes y hoteles. En cuanto a la calle, se trata de una calle peatonal como la mayoría de las calles de la zona. Están integrados en el Conjunto Histórico “Antiguo Santa Cruz”.

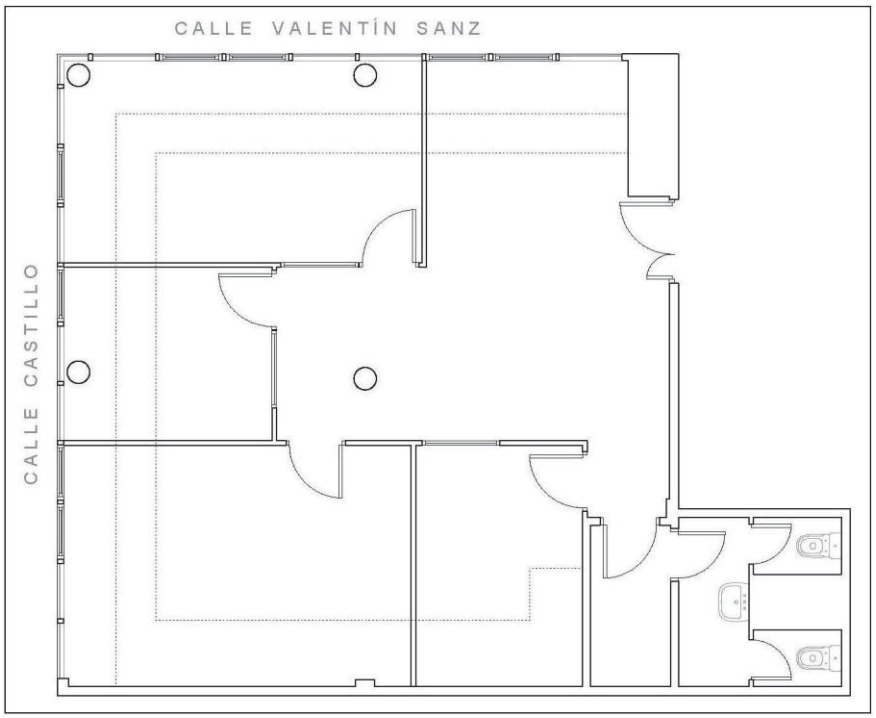
En cuanto a las posibilidades de transporte público, hay paradas de autobús en la zona, que son las siguientes: 1, 3, 4, 11, 12, 14, 16, 19, 25, 32, 33, 34, 35 y 37.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.992, compuesto de 7 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y oficinas en las 5 restantes y una planta bajo rasante. La parte superior tiene fachada de cristal, mientras que la parte a nivel de calle tiene una fachada tradicional que parece ser más antigua. Dispone de un ascensor.

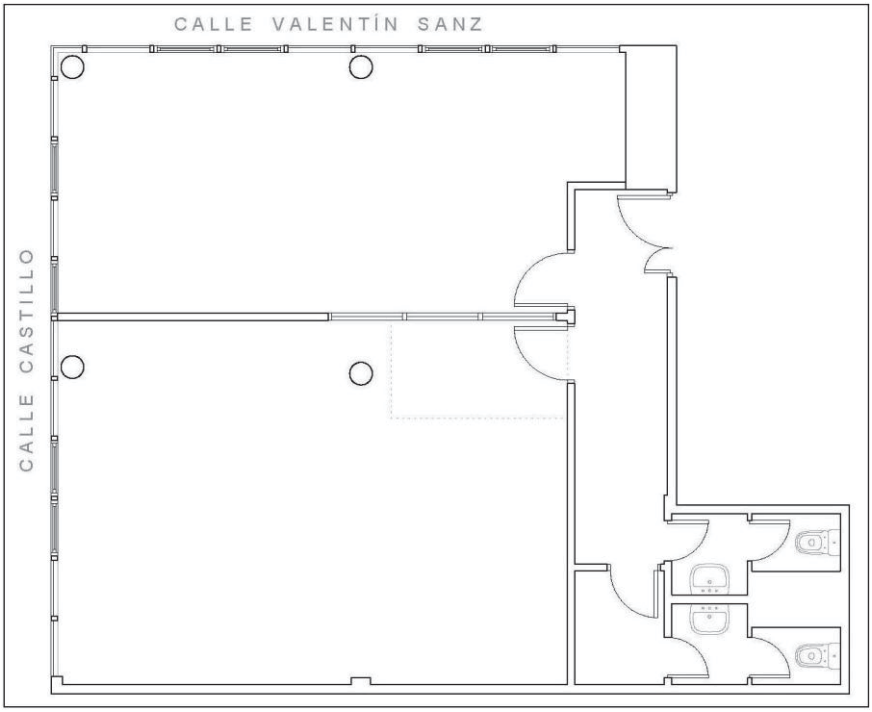
Se trata de dos oficinas a las que se accede por la calle Valentín Sanz, esquina a la calle Castillo, ubicadas en las plantas cuarta y quinta del edificio (sin contar la planta baja), de dimensiones prácticamente idénticas. Las oficinas son exteriores de grandes ventanales, ocupando toda la altura libre de las mismas, proporcionando amplia luminosidad al interior. Están compuestas de varios despachos mediante tabiques móviles, por lo que son fácilmente convertibles en oficinas diáfanas y dotadas de aseos diferenciados por sexo. Disponen de falso techo con pantallas fluorescentes y la instalación de aire acondicionado. El estado en general es satisfactorio.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA 5. PLANTA CUARTA.
Superficie Construida = 99,22 m2



INTERIOR OFICINA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
OFICINA 6. PLANTA QUINTA.
Superficie Construida = 99,22 m2



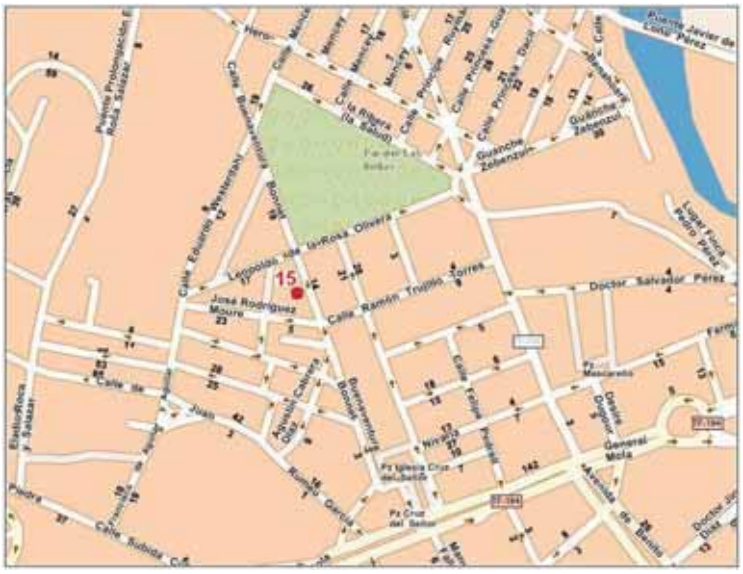
INTERIOR OFICINA

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
Ofic.5, Pl. 4ª	99,22	Nº 1 S. CRUZ TF.	17.787	7795415CS7479S0006XT
Ofic.6, Pl. 5ª	99,22	Nº 1 S. CRUZ TF.	17.789	7795415CS7479S0007MY

C/ Buenaventura Bonnet 15
Edificio Campoverde
Santa Cruz de Tenerife
Tenerife





1. UBICACIÓN

La ciudad de Santa Cruz de Tenerife es la capital de la isla de Tenerife, ubicada al Nordeste de la isla y abierta al mar. Los inmuebles están situados en la calle Buenaventura Bonnet, al Noroeste de la ciudad, muy cerca de la Autopista principal que recorre la isla. Se encuentran dentro de una urbanización residencial formando manzana cerrada con las calles José Rodríguez Moure, Leopoldo de la Rosa Olivera y Juan Feria Concepción, con locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. La calle tiene un solo sentido, ancha y con suficiente espacio para aparcar coches a ambos lados de la misma.

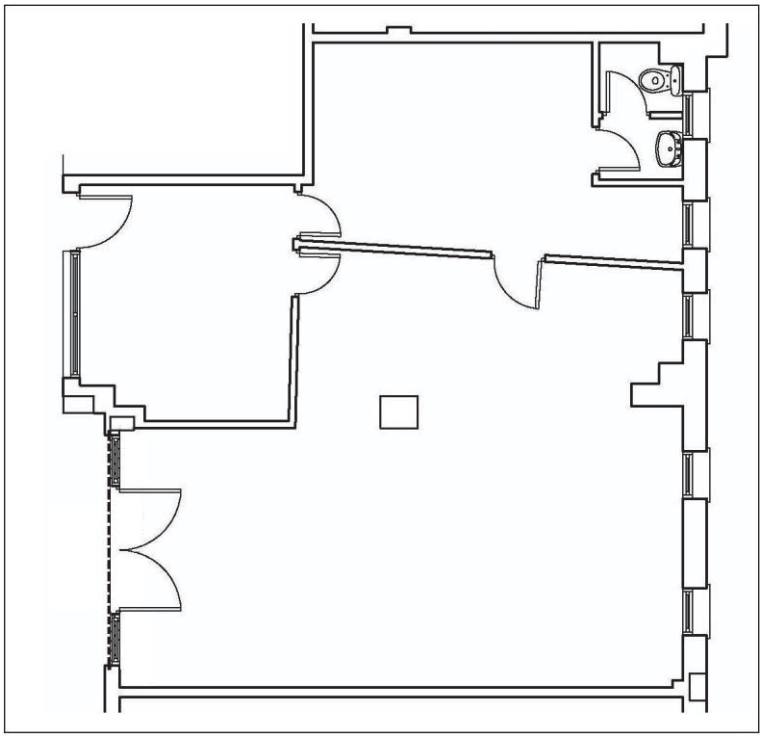
Respecto al transporte público, hay paradas de autobús en la zona, que son las siguientes: 901, 904, 906, 908 y 911.



2. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificio construido en el año 1.977, compuesto de 8 plantas sobre rasante, con locales en planta baja y residencial en las 7 restantes. Dispone de dos ascensores.

Los locales se sitúan en planta calle con fachada principal a la calle Buenaventura Bonnet, con accesos amplios, rodeados de zonas verdes bien cuidadas. Son locales diáfanos de tamaño medio, excepto el local C-2 que es algo inferior. Disponen de falso techo, aseos y la carpintería de fachada es de aluminio con amplio acristalamiento, además de cierre de seguridad. En general se encuentran en buen estado.



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL A-1. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 80,19 m2



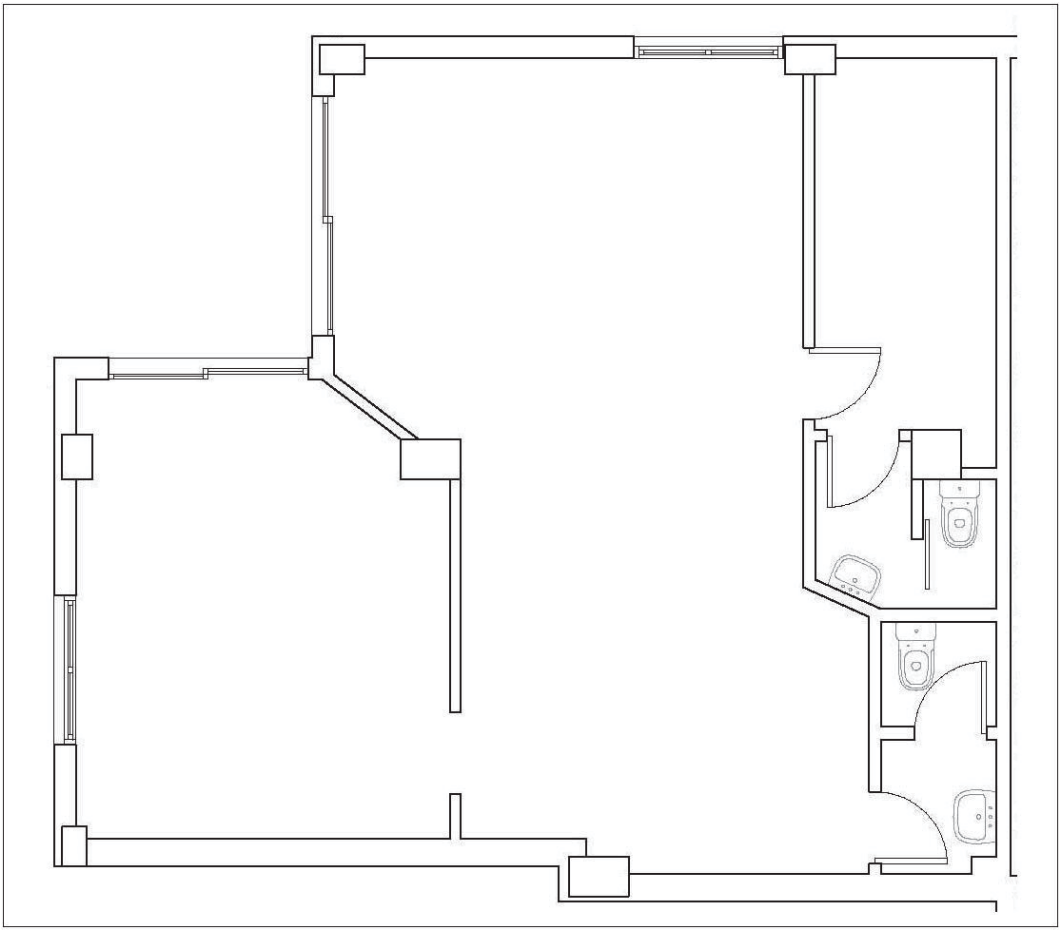


FACHADA LOCAL



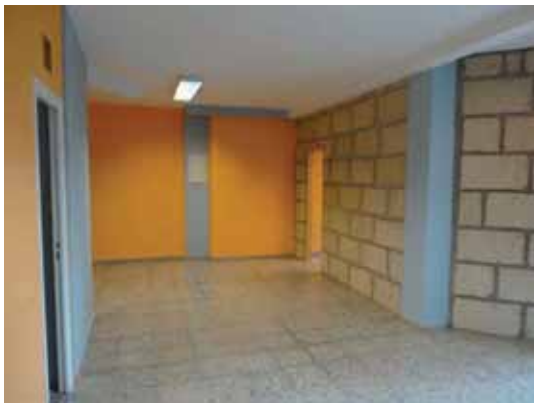


INTERIOR OFICINA



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL A-2. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 67,38 m2

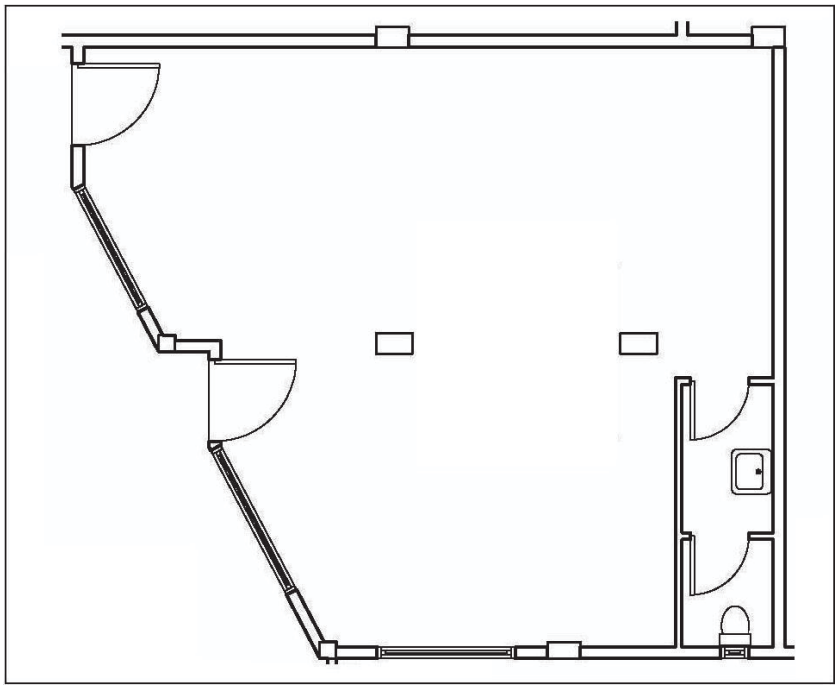






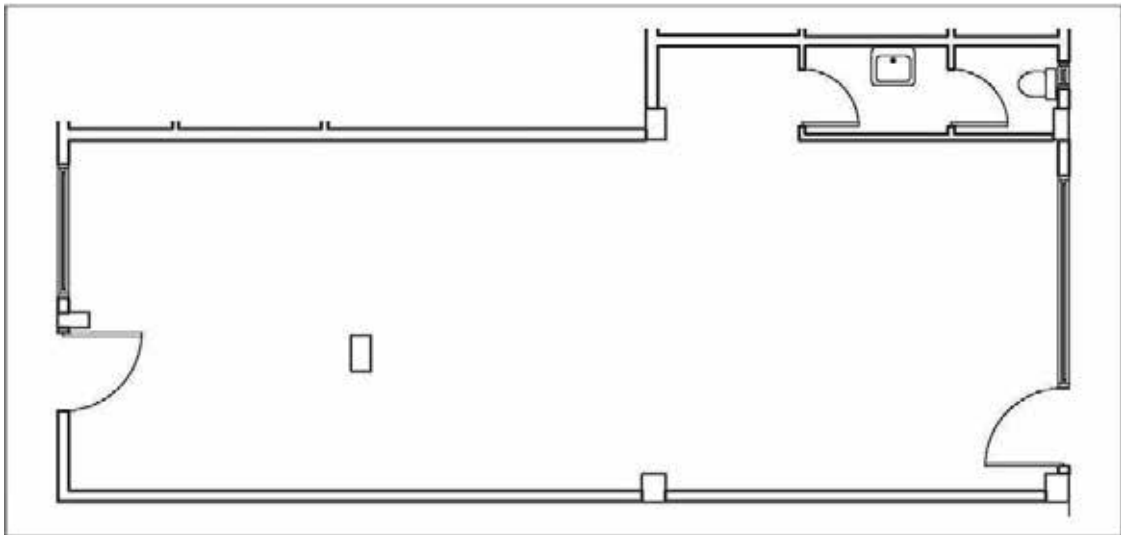
FACHADA E INTERIOR
LOCAL A-2. PLANTA SEMISÓTANO.



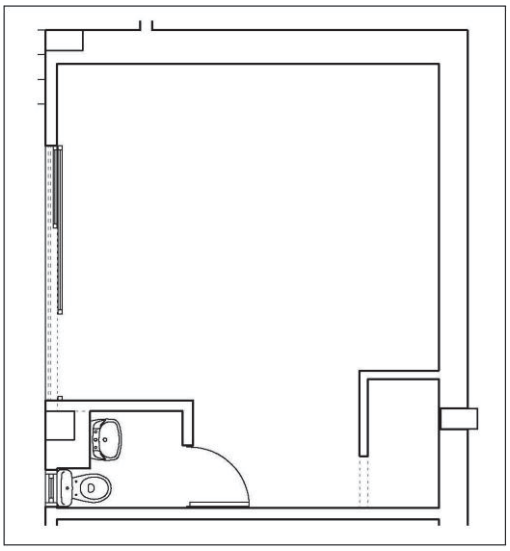
PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL B-1. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 57,60 m2



FACHADA LOCAL



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL B-3. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 67,00 m2



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
LOCAL C-2. PLANTA SEMISÓTANO.
Superficie Construida = 31,20 m2



FACHADA E INTERIOR LOCAL
LOCAL C-2. PLANTA SEMISÓTANO.

3. DATOS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES

Inmuebles	Sup. M2	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
A - 1	80,19	Nº 1 S. CRUZ TF.	45.776	5595401CS7459S0034QH
A - 2	67,38	Nº 1 S. CRUZ TF.	47.184	5595401CS7459S0035WJ
B - 1	57,60	Nº 1 S. CRUZ TF.	45.780	5595401CS7459S0033MG
B - 3	67,00	Nº 1 S. CRUZ TF.	45.782	5595401CS7459S0031ZD
C - 2	31,20	Nº 1 S. CRUZ TF.	46.386	5595401CS7459S0029XF

INMUEBLES

BERLÍN

(Alemania)

C/ Blücher 37-A
Berlín - Kreuzberg
(Alemania)



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Blücher, en el barrio céntrico sur de Kreuzberg de la ciudad de Berlín (Alemania). Es un barrio tradicional de la localidad que está experimentando un creciente interés por parte de los inquilinos de viviendas, ya que el área es eminentemente residencial, compuesta por edificios con sótanos y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. Cabe destacar, por su proximidad, una de las principales áreas verdes de este barrio que es el parque Hasenheide.

En cuanto a la calle, se trata de una calle ancha de doble sentido para circulación de vehículos con aparcamiento a ambos lados de la misma, incluso amplias vías peatonales rodeadas de zonas verdes.

En referencia al transporte público, a tan solo 250 metros hacia el sur se encuentra la estación de metro (UBAHN) Südstern (línea U7) y hacia el norte, a 600 metros, la estación de metro (UBAHN) Gneisenaustrasse (línea U7).





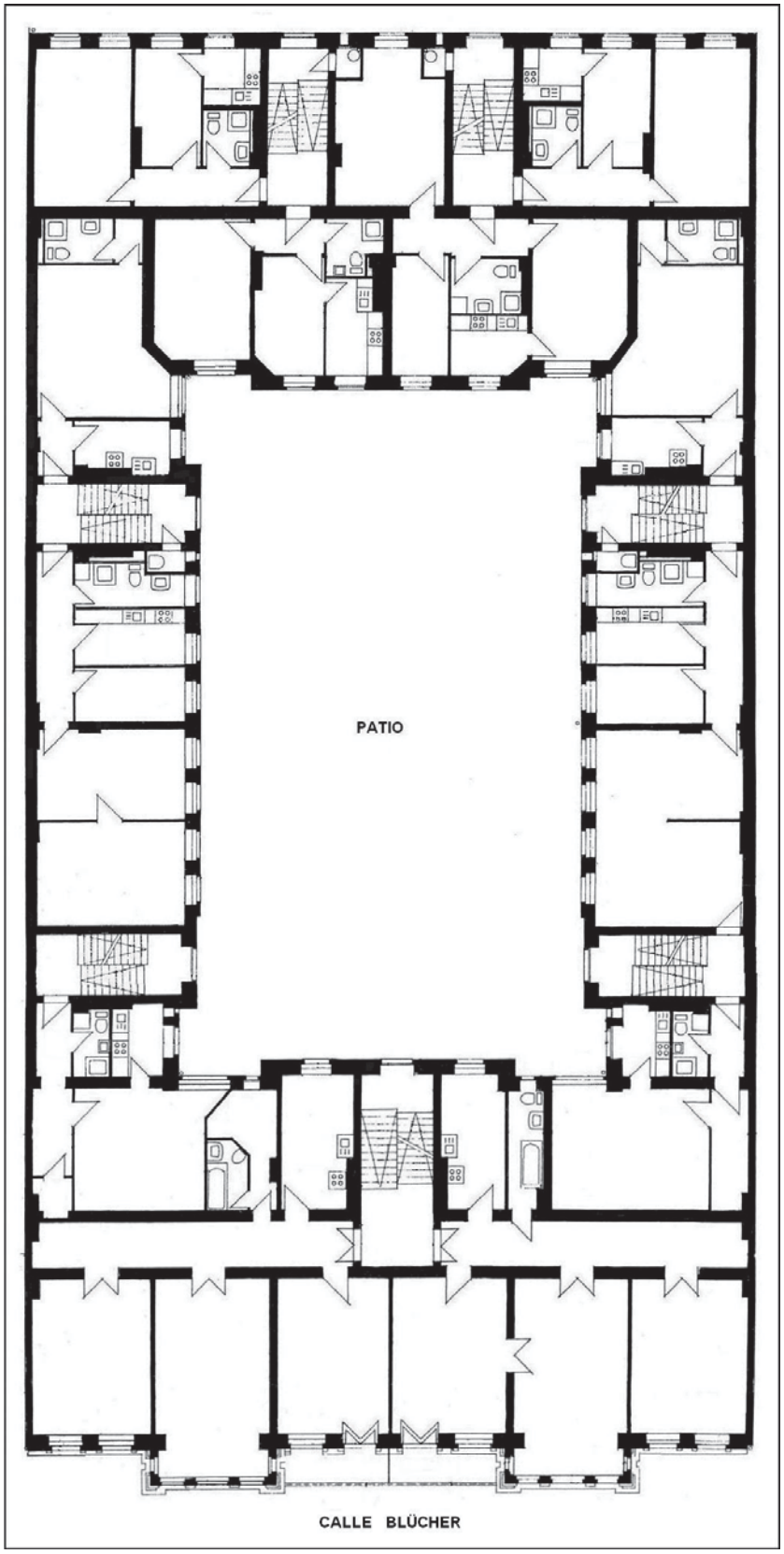
2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad comprende el edificio completo, construido en el año 1.900 y sometido a reforma íntegra desde el año 2.005 a 2.010. Tiene una superficie de solar de 1.583 m2 y se compone de 6 plantas sobre rasante con una superficie construida de 4.583,72 m2, con locales y viviendas en planta baja y residencial en las 5 plantas restantes, haciendo un total de 63 viviendas; además, existe una planta bajo rasante, con iluminación y ventilación naturales mediante patios pequeños, distribuida en cuartos de almacén para los inquilinos del edificio y cuartos de instalaciones.

El edificio dispone de un portal de acceso principal desde la calle Blücher, que comunica a un primer núcleo de escalera de acceso a las viviendas que dan a la fachada principal y a un amplio patio central interior ajardinado con estanque que, a través del cual, se accede a cinco portales (2 a la derecha, 2 a la izquierda y uno al fondo) de comunicación al resto de viviendas, con un núcleo de escalera por portal; excepto, el portal del fondo que tiene dos. Desde este último portal se accede a otro patio (fachada posterior del edificio) con zona ajardinada y parque infantil.

Los locales en planta baja son dos, situados uno a la derecha y otro a la izquierda del portal de acceso principal al edificio. Son locales amplios, distribuidos por varios despachos con grandes ventanales y accesos independientes a la calle, dotados de aseos y cuentan con un segundo acceso por el interior del portal principal. En general se encuentran en buen estado.

Las viviendas son exteriores en la mayoría de ellas, muy luminosas y de espacios amplios, con distribuciones diferentes unas de otras. Hay viviendas de tipo estudio y otras con salón – comedor y uno, dos ó tres dormitorios, todas disponen de cocina independiente y uno o dos baños; además, las viviendas situadas en la fachada principal cuentan con terraza. Disponen de radiadores por calefacción central mediante caldera de gas comunitario y calentadores eléctricos para el agua sanitaria. El estado es muy bueno.



PLANTA TIPO DE DISTRIBUCIÓN DEL EDIFICIO



FACHADA ACCESO PORTAL DEL EDIFICIO



FACHADA LOCAL IZQUIERDO



FACHADA LOCAL DERECHO









INTERIOR VIVIENDAS EN GENERAL

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Registro Propiedad	Hoja	Terreno	Zona	Referencia Catastral
Edificio	4.583,72	Tempelhof-Kreuzberg Berlín	6.584	Kreuzberg 2	1.692/183	14 / 811 / 00344

C/ Erich – Weinert 6
Berlín – Prenzlauer Berg
(Alemania)



1. UBICACIÓN

Edificio situado en la calle Erich-Weinert, en el barrio céntrico norte de Prenzlauer Berg de la ciudad de Berlín (Alemania). Es un barrio tradicional de la localidad que está experimentando un creciente interés por parte de los inquilinos de viviendas, ya que el área es eminentemente residencial, compuesta por edificios con sótanos y locales en planta calle para pequeños negocios y tiendas de barrio. Cabe destacar, por su proximidad y gran variedad de comercios, la avenida Schönhauser, una de las principales vías de acceso al centro de Berlín.

En cuanto a la calle, se trata de una calle ancha de doble sentido para circulación de vehículos con aparcamiento a ambos lados de la misma, incluso amplias vías peatonales rodeadas de zonas verdes.

En referencia al transporte público, a tan solo 300 metros hacia el sur se encuentra la estación de metro (UBAHN) Schönhauser Allee (líneas U2, S8, S41 y S42).



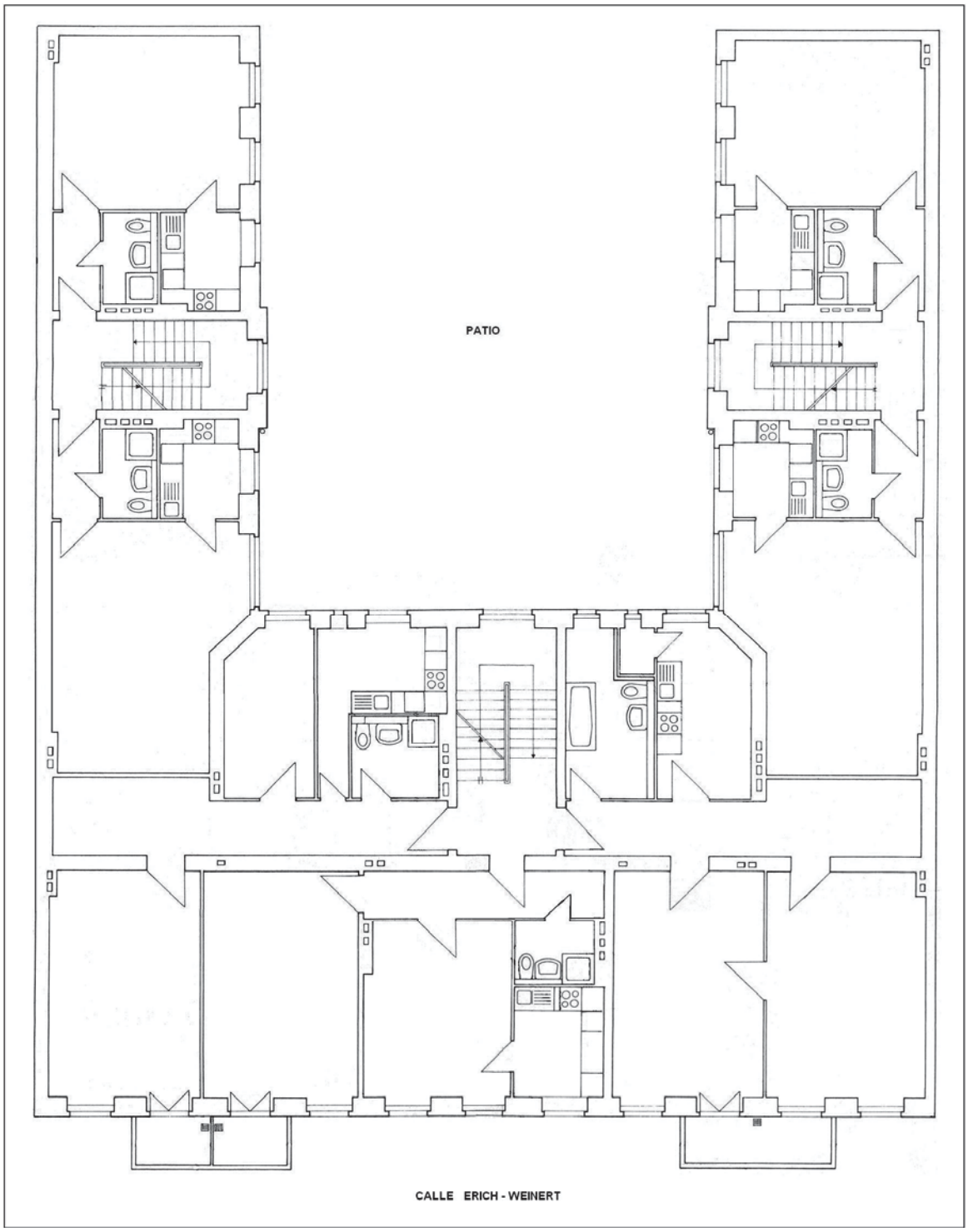
2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad comprende el edificio completo, construido en el año 1.910 y sometido a reforma íntegra desde el año 2.002 a 2.010. Tiene una superficie de solar de 529 m2 y se compone de 6 plantas sobre rasante con una superficie construida de 1.678,69 m2, con locales y viviendas en planta baja y residencial en las 5 plantas restantes, haciendo un total de 29 viviendas; además, existe una planta bajo rasante, con iluminación y ventilación naturales mediante patios pequeños, distribuida en cuartos de almacén para los inquilinos del edificio y cuartos de instalaciones.

El edificio dispone de un portal de acceso principal desde la calle Erich-Weinert, que comunica a un primer núcleo de escalera de acceso a las viviendas que dan a la fachada principal y a un amplio patio interior ajardinado que, a través del cual, se accede a dos portales (uno a la derecha y otro a la izquierda) de comunicación al resto de viviendas, con un núcleo de escalera por portal.

Los locales en planta baja son dos, situados uno a la derecha y otro a la izquierda del portal de acceso principal al edificio. Son locales amplios, distribuidos por varios despachos con grandes ventanales y accesos independientes a la calle, dotados de aseos y cuentan con un segundo acceso por el interior del portal principal. En general se encuentran en buen estado.

Las viviendas son exteriores en la mayoría de ellas, muy luminosas y de espacios amplios, con distribuciones diferentes unas de otras. Hay viviendas de tipo estudio y otras con salón – comedor y uno, dos o tres dormitorios, todas disponen de cocina independiente y uno o dos baños; además, las viviendas situadas en la fachada principal cuentan con terraza. Disponen de caldera independiente de gas para calefacción y agua caliente sanitaria. El estado es muy bueno.



PLANTA TIPO DE DISTRIBUCIÓN DEL EDIFICIO

3. DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

Inmueble	Sup. M2	Registro Propiedad	Hoja	Terreno	Zona	Referencia Catastral
Edificio	1.678,69	Prenzlauer Berg Berlín	532N	42.418	8	31 / 754 / 11292

SOLARES ARRENDADOS

MADRID

(España)

C/ María Tubau 24-26 (Participación indivisa del 50 %)

Madrid



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la calle María Tubau, en el barrio de Valverde dentro del distrito de Fuencarral-El Pardo, en la zona norte de Madrid capital. En un enclave privilegiado y muy bien comunicada, ubicada junto a la M-40 y la Carretera de Fuencarral a Alcobendas, muy cercana a la M-30, Autovía Madrid-Burgos (A-1), Autovía de Colmenar (M-607) y a pie de la próxima prolongación de la Castellana Norte.

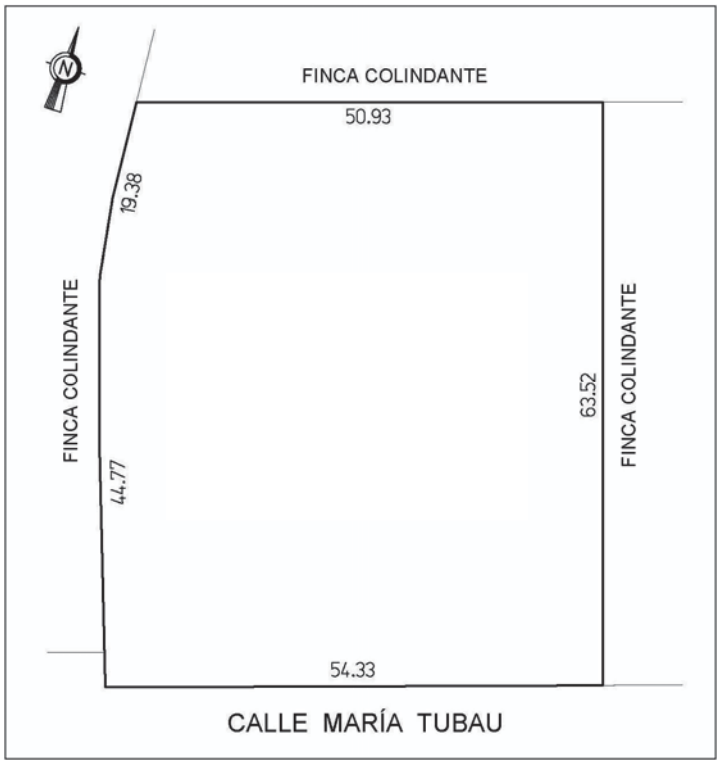
La zona está mayoritariamente rodeada de edificios de oficinas y espacios comerciales, citando algunos como BT, Tele5 y Vodafone; además de variedad de restaurantes, bancos, hoteles, concesionarios, etc. Aunque, también cabe destacar, la variedad de edificios residenciales.

En referencia al transporte público, a tan solo 5 minutos andando hacia el norte, en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas, se encuentran las paradas de autobús de las líneas T61, N24, 152A y 154A y hacia el sur, a 12 minutos andando, se sitúan la estación de Las Tablas (línea 10 de metro y ML1 de metro ligero) y las paradas de autobús con las líneas 176, 172L y 172SF para transporte urbano de la ciudad. Asimismo, en la calle existen numerosas posibilidades de aparcar a ambos lados de la calzada y en las calles colindantes.



2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

El solar es de forma prácticamente rectangular, con una longitud de 54,33 m. en el lado principal de la figura, hacia la misma calle María Tubau, con orientación Sureste. Los 3 lados restantes dan a fincas colindantes, siendo sus longitudes de 63,52 m al Noreste, de 50,93 m. al Noroeste y línea quebrada de 44,77 m y 19,38 m. al Oeste. La acera ubicada en el lado principal del solar es amplia con árboles por cada 6 metros aproximadamente. La dotación de las instalaciones, para una futura construcción en el solar, es de fácil conexión y completa.



PLANTA DEL SOLAR
Superficie = 3.453,75 m2
Participación indivisa del 50 % = 1.726,87 m2

3. DATOS REGISTRALES DEL SOLAR

Solar	Sup. M2 **(50 %)**	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
C	1.726,87	Nº 54 MADRID	74.136	2851220VK4825B0001QB

SOLARES ARRENDADOS

GUADALAJARA

(España)

C/ Francisco Aritio 90 A-B (Participación indivisa del 50 %)
19.004 Guadalajara



1. UBICACIÓN

La propiedad se sitúa en la calle Francisco Aritio, en el barrio de la Estación-Manantiales, en la zona noroeste de Guadalajara, separado del resto de la ciudad por el río Henares. La calle discurre paralela a la vía del ferrocarril y comunica los polígonos industriales de la ciudad y, perpendicular a esta, por la calle Julián Besteiro, atravesando el río Henares, tiene acceso al centro urbano de la ciudad. En un enclave privilegiado y muy bien comunicada, ubicada junto a la Autovía Madrid-Barcelona (A-2) y Autopista R2 Madrid-Guadalajara, a tan solo 54 km de Madrid donde en apenas 30 minutos se encuentra el Aeropuerto Internacional Madrid-Barajas.

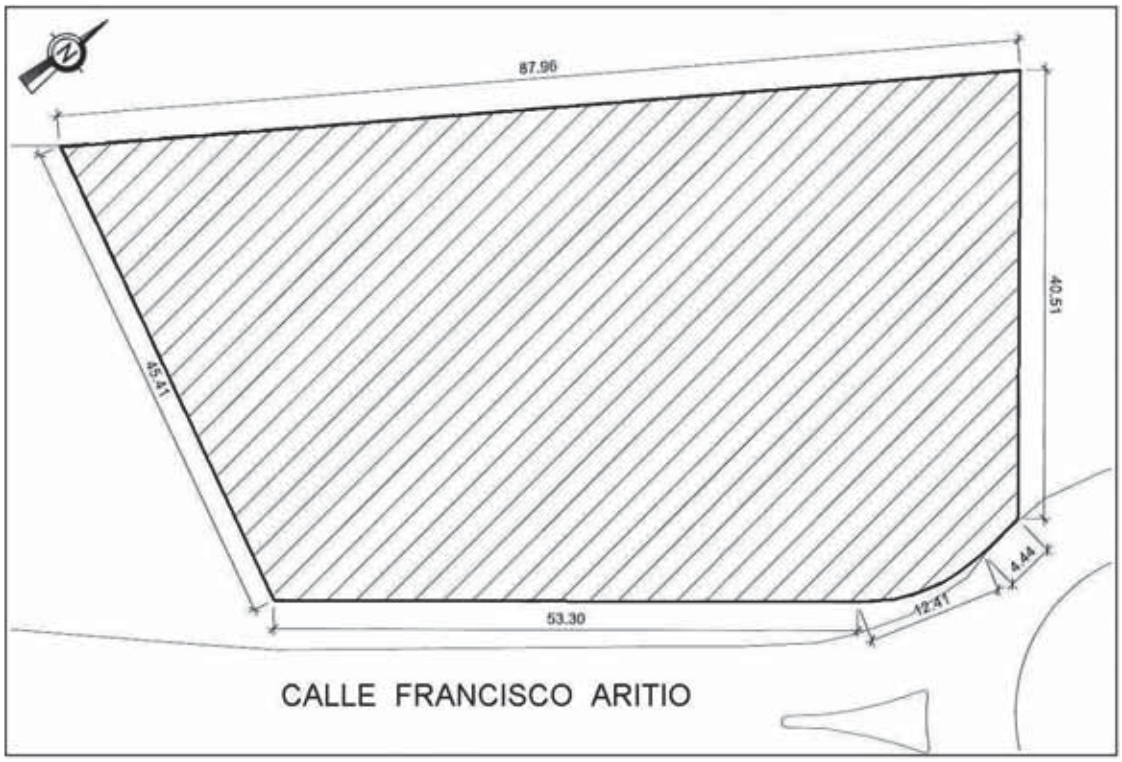
La zona está mayoritariamente rodeada de edificios residenciales, tanto en edificación en bloque como en conjunto de vivienda unifamiliar pero también con una importante actividad terciaria, con predominio de la industria escaparate. También, cabe destacar, una buena parte de las instalaciones deportivas de la ciudad, así como, Centros Educativos, Centro Social y Centro de Salud.

En referencia al transporte público, a pocos minutos, se encuentra la estación de autobuses (c/ dos de mayo, 1) que une la ciudad con Madrid capital .En tren cuenta con línea de cercanías Línea C-2 a Madrid, líneas de larga distancia a Madrid, Barcelona, Soria, Zaragoza y Pamplona y, por último, la línea de alta velocidad AVE de Madrid-Zaragoza-Lleida. Asimismo, en la calle existen numerosas posibilidades de aparcar a ambos lados de la calzada y en las calles colindantes.



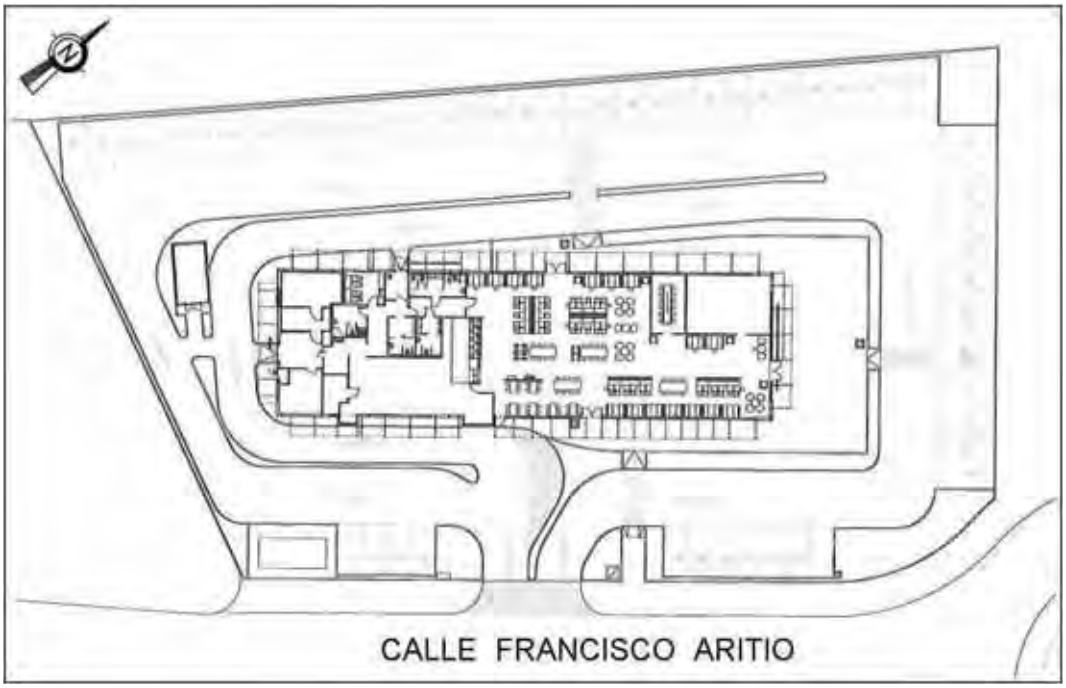
2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

El solar es de forma prácticamente rectangular, con una longitud lineal de 53,30 m. y longitud curva de 16,85 m en el lado principal de la figura, hacia la misma calle Francisco Aritio, con orientación Sureste. Con orientación Noreste de longitud 40,51 m. linda con Parque Zona Verde, al Noroeste de longitud 87,96 m. limita con la Red de Ferrocarril Madrid-Barcelona y con una longitud de 45,41 m linda con la Carretera de Cabanillas de orientación Suroeste. La acera ubicada en el lado principal del solar es amplia con árboles por cada 6 metros aproximadamente. La dotación de las instalaciones, para una futura construcción en el solar, es de fácil conexión y completa.



PLANTA DEL SOLAR
Superficie = 3.499,00 m2
Participación indivisa del 50 % = 1.749,50 m2

El solar se encuentra arrendado con edificación construida destinada a restaurante.



PLANTA DEL SOLAR Y EDIFICACIÓN CONSTRUIDA

3. DATOS REGISTRALES DEL SOLAR

Solar	Sup. M2 **(50 %)**	Reg.Propiedad	Finca	Referencia Catastral
A-B	1.749,50	Nº 3 GUADALAJARA	10.931	4086408VK8948N0001FP

ANEXO V. Informe de valoración independiente de Entrecampos realizado por Valmesa

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A.



VALORACION DE LOS FONDOS PROPIOS DE ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD ANONIMA COTIZADA DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO)

CL ROSARIO PINO, 18 - MADRID (MADRID)

EXPEDIENTE Nº: M20130500078

FINALIDAD: Asesoramiento de valor

FECHA VALORACION: 26 de junio de 2013

FECHA EJECUCION: 26 de junio de 2013

CONTENIDO

1. OPINION DE VALOR 3

2. OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME 4

3. FUENTES DE INFORMACION 5

4. TEORIA DE LA VALORACION 6

5. VALORACION DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD 9

5.1. Información básica de la empresa

5.2. Información económico - financiera de la sociedad

5.3. Metodología de valoración

5.4. Proceso de valoración

6. DESGLOSE DE VALORES Y CONCLUSION 39

7. ANEXOS AL INFORME..... 42

1. OPINION DE VALOR

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. ha realizado el estudio y análisis de diversos componentes económicos y financieros, descritos en el presente informe, para formular una opinión del valor, con rango de valores, de los fondos propios y de las acciones, pertenecientes a la sociedad mercantil ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD ANONIMA COTIZADA DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO) (En adelante "ENTRECAMPOS" o la "Sociedad").

En nuestra opinión y de acuerdo con nuestro estudio, se concluye lo siguiente:

AL 26 DE JUNIO DE 2013 EL VALOR DE LOS FONDOS PROPIOS DE ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. SE PUEDE SITUAR ENTRE: 84.059.677,93 Euros y 97.326.463,59 Euros

AL 26 DE JUNIO DE 2013 EL VALOR DE LA ACCION (*) DE ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. SE PUEDE SITUAR ENTRE: 1,54 Euros y 1,78 Euros

(*) Al 26 de junio de 2013 el Capital Social está compuesto por 54.668.971 acciones de valor nominal de 1 euro por acción.

Condicionantes y Advertencias:

- La valoración sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, se trata por lo tanto de un valor no liquidativo y aproximado al de mercado.
- La valoración queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad de negocio, sustanciales o relevantes no recogidas en los datos contables y demás información aportada para realizar el presente informe.
- La valoración se realiza bajo el supuesto de que el tipo de gravamen por imposición directa aplicable a los resultados de la empresa es cero, motivado en que la sociedad se acogerá de forma efectiva al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cumpliendo los requisitos legalmente establecidos para poder acogerse a dicho régimen especial.
- VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. no asume obligación alguna por responsabilidades derivadas de la presente valoración, no poseyendo intereses específicos en la misma.

En Madrid, a veintiséis de junio de dos mil trece.

VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (VALMESA)

EXPEDIENTE Nº: M20130500078

Fernando Reverte Sánchez
Representante de la Sociedad

Fernando Vivero Blanco
Economista - Colegiado ICEM nº.16.044

2. OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

El objeto del presente informe es manifestar una opinión del valor de mercado, del precio razonable de mercado, de los fondos propios y de las correspondientes acciones de la sociedad mercantil ENTRECAMPOS a fecha de 30 de abril de 2013.

El presente informe es solicitado con el objeto de la admisión a negociación de las acciones de la sociedad en el segmento de SOCIMIs del MAB. En cumplimiento de lo previsto en la Ley 11/2009 de SOCIMIs, la Sociedad ha encargado a VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (VALMESA) una valoración independiente del negocio de la Sociedad de acuerdo con criterios generalmente aceptados con el fin de que sirva de orientación para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la negociación de las acciones de la sociedad en el segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil".

La valoración se fundamenta en metodologías generalmente aceptadas, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado de las acciones, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El estudio se lleva a cabo bajo los principios de prudencia valorativa y de empresa en funcionamiento o gestión continuada, considerando que el negocio tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la valoración no está encaminada a determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su enajenación global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.

3. FUENTES DE INFORMACION

En la realización del presente informe se ha dispuesto de la siguiente información:

- Balance y cuentas de pérdidas y ganancias de ENTRECAMPOS referidos a 30 de abril 2013 (incluye datos del ejercicio 2012 al 31 de diciembre),
- Balance, cuentas de pérdidas y ganancias y memoria de ENTRECAMPOS, referidas ejercicio 2102 completo (incluye datos del ejercicio 2011 al 31 de diciembre), formuladas por el Consejo de Administración con fecha 13 de junio de 2013 y aprobadas con fecha 22 de junio de 2013 por la Junta General.
- Cuentas anuales auditadas de ENTRECAMPOS referidas al ejercicio 2011 completo.
- Cuentas anuales auditadas de ENTRECAMPOS referidas ejercicio 2010 completo (incluye datos del ejercicio 2009 al 31 de diciembre).
- Cuentas anuales auditadas de ENTRECAMPOS correspondientes al ejercicio 2009 (Incluye datos del ejercicio 2008 al 31 de diciembre).
- Información y bases de datos del mercado inmobiliario propiedad de VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. (Sondeos de mercado, valores-precios, tasas de rentabilidad de mercado, etc.).
- Principios y normas de contabilidad generalmente aceptados:
    - Plan General de Contabilidad y adaptaciones sectoriales.
    - Código de Comercio y restante legislación mercantil.
    - Normas de desarrollo de la materia contable, directrices emitidas por el ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas).
    - Demás legislación específicamente aplicable.

- Legislación Mercantil.
- Informaciones públicas de Entidades Oficiales: INE (Instituto Nacional de Estadística), BDE (Banco de España), MINECO (Ministerio de Economía y Hacienda), etc.
- Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos fiable, empleándola para realizar la valoración de las acciones de ENTRECAMPOS.

4. TEORIA DE LA VALORACION

Desde una perspectiva general, la valoración de empresas y capitales propios de una sociedad requiere una investigación de los factores esenciales que afectan a su valor de mercado, considerando entre otras cosas:

- La naturaleza de la explotación y sus oportunidades de crecimiento.

- La coyuntura de la economía en general y del sector en particular.

- Los resultados históricos de la empresa y su potencial para generar beneficios futuros.

- El nivel de recursos existentes, los activos empleados y su correspondencia con las rentas a obtener.

- La estructura del capital de la empresa y su situación financiera.

- El riesgo implicado en la inversión, relacionado con:
    - La estabilidad de los beneficios.
    - La diversificación del negocio.
    - La estructura del capital.
    - La competencia.
    - El potencial de mercado.

Existen en la práctica varios métodos de evaluación de empresas y, por consiguiente, de capitales propios, destacando como generalmente utilizados:

- **ü** Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)
- **ü** Análisis de múltiplos de compañías cotizadas similares
- **ü** Análisis de múltiplos de transacciones similares
- **ü** Valor patrimonial ajustado / liquidación de los Activos

A continuación se describen brevemente cada uno de estos métodos.

Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la empresa y reconocer de forma explicita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Desde este enfoque, el valor de la empresa en el mercado, a largo plazo, no depende de sus resultados contables sino que se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la empresa puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación.

Análisis de múltiplos de compañías similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación.

Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre las empresas.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de empresas pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración de la empresa.

Valor patrimonial ajustado / liquidación de los Activos

Este enfoque para valorar una empresa es "estático" o patrimonialista, ya que parte del valor neto contable de los activos, ajustado por las eventuales plusvalías/minusvalías latentes resultantes de tasar los mismos.

Se trata de considera el valor "de mercado" que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa, liquidando las deudas con terceros y pagando los impuestos que pudieran devengarse.

Es posible que el valor de liquidación de algunos de los activos (terrenos, edificios, participaciones financieras, etc.) sea importante, e incluso superior al que representa su permanencia en la compañía, sin embargo, normalmente, el valor de liquidación será muy inferior al que tendrá la empresa en pleno funcionamiento, lo que limita su empleo en la práctica.

Metodología seleccionada y utilizada en el presente informe

Los métodos del análisis de múltiplos de compañías cotizadas similares y de los múltiplos de transacciones similares se descartan puesto que actualmente no disponemos de información correspondiente a transacciones y/o operaciones de compañías "SOCIMIs" en España.

Asimismo, el método del valor patrimonial ajustado o de liquidación de los Activos no considera el pleno funcionamiento de la actividad empresarial, y por extensión, el eventual valor del "fondo de comercio" de la sociedad.

Por lo tanto, el objeto del presente estudio es la obtención de una aproximación al valor de mercado de la empresa en funcionamiento y de sus fondos propios, para lo cual se ha seleccionado el método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow).

5. VALORACION DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

5.1 Información básica de la empresa

ENTRECAMPOS es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle Rosario Pino nº 18, 3º, con N.I.F. número A-84193531, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Camporredondo-Puerta Hierro Uno, S.L." mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con fecha 30 de diciembre de 2004, número 3.328 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21030, folio 55 Hoja M-373062, inscripción 1ª.

Con fecha 5 de junio de 2006 cambió su denominación por "ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.", según escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 1.557 de su protocolo.

Finalmente, se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con fecha 24 de mayo de 2013 y número 1.009 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.724, folio 102, sección 8, hoja M-373062, inscripción 22.

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

El objeto social de ENTRECAMPOS está incluido en el artículo 2° de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las

SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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.

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

El mayor volumen de operaciones de la Sociedad se realiza en España, no obstante también se desarrollan en Alemania a través de un establecimiento permanente.

Fondos propios de la sociedad

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 estaba compuesto por 75.776.591 participaciones sociales ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente a partir de la unidad, con un valor nominal de 1 euro por participación.

La Junta General de Socios celebrada con fecha 22 de abril de 2013 acordó realizar dos reducciones de capital, (i) una mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con la finalidad de compensar las reservas negativas dotadas en el último proceso de integración societaria y que reflejaban el impuesto teórico entre los valores históricos y los nuevos de mercado; y (ii) otra mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de dotar la reserva legal.

Con lo cual, al 30 de abril de 2013, el Capital Social estaba compuesto por 54.668.971 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas, numeradas correlativamente a partir de la unidad, con un valor nominal de 1 euro por participación.

A fecha 22 de mayo de 2013, la sociedad se transformó en Sociedad Anónima, pasando su capital social a estar representado mediante acciones anotadas en cuenta.

A fecha del presente informe, el capital social se compone de 54.668.971 acciones nominativas representadas en anotaciones en cuenta.

Valor de mercado de la cartera de inmuebles de la sociedad

De acuerdo con el informe de tasación emitido por VALORACIONES MEDITERRANEO S.A. con fecha de 22 de mayo de 2013, el valor de tasación de mercado de los bienes inmuebles propiedad de ENTRECAMPOS, ascendía a 30 de abril de 2013 a 102.145.547,46 euros.

La relación detallada con valores de tasación de los inmuebles de la sociedad incluida en el citado informe de tasación, es la siguiente:

VALORACIÓN DE INMUEBLES. Valoración de Mercado a fecha 30-04-2013

Nombre Inmueble (Dirección)	Localidad	Provincia	Inmueble	Valoración (Eur.)
Blücherstrasse, 37	Berlín	Berlín (Alemania)	Edificio Residencial	**9.173.788,85**
Erich Weinert Str., 6	Berlín	Berlín (Alemania)	Edificio Residencial	**4.240.970,35**
Espalmador, 4	Alcudia	Illes Balears	24 Viviendas	**2.881.726,92**
Ctra. Vadepeñas, 15	Ciudad Real	Ciudad Real	Local	**1.306.907,70**
Bernat Exeparre, 2	Hondarribia	Guipuzcoa	3 Locales	**223.945,99**
Bernat Exeparre, 4	Hondarribia	Guipuzcoa	Local	**14.411,52**
Alberto Aguilera, 31	Madrid	Madrid	2 Viviendas	**415.203,49**
Arturo Soria, 187	Madrid	Madrid	Oficina	**114.704,72**
Asura, 56	Madrid	Madrid	Oficina + garaje	**10.258.702,99**
Bueso Pineda, 51	Madrid	Madrid	Residencia	**5.283.234,53**
Espiritu Santo, 32	Madrid	Madrid	4 Viviendas, 3 Locales, 4 Garajes, 1 Trastero	**2.353.100,10**
Francisco Gervás 12, Madrid	Madrid	Madrid	Vivienda + 2 Garajes	**521.302,62**
Gandía, 6	Madrid	Madrid	Local	**154.110,08**
General Yagüe, 11	Madrid	Madrid	Vivienda + 3 Garajes	**505.764,11**
Infanta Mercedes, 92	Madrid	Madrid	Oficina + 12 Garajes	**1.388.825,68**
Avda. Mediterráneo, 7	Madrid	Madrid	5 Oficinas	**1.254.241,50**
Avda. Mediterráneo, 9	Madrid	Madrid	2 Locales, 6 Oficinas	**794.085,35**
Avda. Mediterráneo, 12	Madrid	Madrid	5 Oficinas	**794.801,27**
Avda. Mediterráneo, 14	Madrid	Madrid	Oficina	**109.359,49**
Pº Olmos, 20	Madrid	Madrid	Oficina + 2 Garajes	**195.916,12**
Orense, 70	Madrid	Madrid	8 Oficinas, 1 Local, 57 Garajes	**12.550.334,22**
Rosario Pino, 18	Madrid	Madrid	Oficina + 2 Garajes	**1.058.705,41**
Rubí, 4	Madrid	Madrid	4 Viviendas	**530.312,83**
Seco, 5	Madrid	Madrid	Oficina	**127.416,24**
Pº Talleres, 11	Madrid	Madrid	3 Viviendas, 7 Garajes, 1 Trastero	**507.713,91**
Velayos, 2	Madrid	Madrid	Vivienda + Garaje	**91.789,15**
Velayos, 4	Madrid	Madrid	Oficina + Garaje	**433.459,22**
Algorta, 12	San Fernando de Henares	Madrid	2 Locales	**281.037,21**
Algorta, 14	San Fernando de Henares	Madrid	Local	**108.840,91**
Zarauz, 34	San Fernando de Henares	Madrid	Local	**284.226,40**
Baunatal, 22	S.Sebastián de los Reyes	Madrid	Local	**123.098,27**
Pº Europa, 5	S.Sebastián de los Reyes	Madrid	6 Oficinas + 31 Garajes	**1.412.030,96**
Euskadi, 16	S.Sebastián de los Reyes	Madrid	2 Locales	**194.867,25**
Isla Graciosa, 3	S.Sebastián de los Reyes	Madrid	Edificio Oficinas	**21.778.293,39**
Isla Palma, 18	S.Sebastián de los Reyes	Madrid	Local	**184.859,12**
Marítima, 27	Candelaria	Tenerife	8 Locales, 4 Oficinas	**910.518,60**
Marítima, 29. Las Caletillas.	Candelaria	Tenerife	2 Locales	**250.963,05**
Marcial García, 11. El Médano.	Granadilla de Abona	Tenerife	Vivienda + Oficina	**101.509,37**
ıto. Gómez Cuesta, 12. P. ıérica.	Arona	Tenerife	6 locales + 1 Garaje	**902.781,46**
Buenaventura Bonnet, 15	Santa Cruz de Tenerife	Tenerife	4 Locales	**320.097,92**
Castillo, 32	Santa Cruz de Tenerife	Tenerife	2 Oficinas	**312.892,06**
Blas Otero, 2	Zaragoza	Zaragoza	4 Viviendas, 8 Locales, 4 Garajes, 4 Trasteros	**1.180.647,98**
Blas Otero, 4	Zaragoza	Zaragoza	5 Locales	**331.443,61**
Blas Otero, 6	Zaragoza	Zaragoza	5 Locales	**434.165,81**
Blas Otero, 8	Zaragoza	Zaragoza	2 Viviendas, 2 Locales, 2 Garajes, 2 Trasteros	**675.589,76**
E. Castelar 85-91, Zaragoza	Zaragoza	Zaragoza	2 Locales	**1.074.294,30**
León Felipe, 8	Zaragoza	Zaragoza	2 Locales, 5 Viviendas, 5 Garajes, 5 Trasteros	**1.102.020,68**
Nicolás Guillén, 2	Zaragoza	Zaragoza	3 Locales, 24 Viviendas, 29 Garajes, 9 Trasteros	**3.698.120,32**
Nicolás Guillén, 6	Zaragoza	Zaragoza	4 Locales, 48 Viviendas, 36 Garajes, 7 Trasteros	**7.633.201,04**
María Tubau, 24-26	Madrid	Madrid	Suelo Urbano	**1.565.213,63**

Totales				**Valoración**
				102.145.547,46

5.2 Información económico - financiera de la sociedad

A partir de la información económica disponible, se realiza un análisis financiero de la evolución de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (Antes ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) para poder estimar la proyección futura del negocio y evaluarlo.

Según nos hace saber la Sociedad Auditora de los estados contables de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (Antes ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.), a efectos de realizar la presente valoración debe de considerarse lo siguiente:

"En relación con el impuesto diferido registrado en el pasivo del balance de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (Antes ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) éste es debido, en su mayor parte, a las diferencias de valor contable y fiscal de los inmuebles como consecuencia de las combinaciones de negocio realizadas durante 2010 y 2011 (contablemente se revalorizó y fiscalmente no porque las operaciones se acogieron al régimen fiscal especial de fusiones y escisiones).

Este pasivo no será exigible por la AEAT hasta que fiscalmente no proceda reconocer el aumento de valor de estos inmuebles lógicamente por cualquier tipo de transmisión y, por tanto, se produzca el hecho imponible que implique tributar por la posible plusvalía generada.

También pudiera darse el caso de una transmisión por precio inferior incluso al valor fiscal, en cuyo caso habría que cancelar el impuesto diferido que surgió en su momento.

En cuanto a los deterioros por valoración de los inmuebles que se producen cada vez que se realiza una tasación, este ajuste contable no tiene una repercusión directa en los flujos de caja corrientes que genera la sociedad en su actividad habitual, que son los alquileres y los gastos corrientes que genera esa actividad.

Dichos deterioros pueden, dependiendo de la situación de cada inmueble y si dicho deterioro implica corregir el valor fiscal del mismo, tener un efecto en el cash flow de la sociedad vía el impuesto de sociedades a pagar en cada ejercicio. El efecto vendría determinado por la parte del deterioro que pudiera ser fiscalmente

deducible en dicho impuesto en cada ejercicio. Lógicamente el efecto en el cash flow anual sería positivo ya que implicaría un menor pago de impuestos."

Por este motivo, a efectos de realizar el presente informe de asesoramiento de valor, se efectúa el "ajuste" de la cuenta de Resultados y del balance de situación, no considerando:

- Los pasivos exigibles por enajenaciones de inmovilizado (Diferencias fiscales temporarias).
- Los deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado.
- La provisión por pasivo fiscal a la cual se hace referencia en "Estados Financieros Intermedios para el periodo de cuatro meses terminado al 30/04/2013", firmado al 17/06/2013 por Auren Auditores Mad, S.L. consta en su *Nota 8. Situación Fiscal*, lo siguiente:

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

> El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Por lo comentado anteriormente, a fecha de hoy no se puede determinar de forma razonable la probabilidad de su ocurrencia, ni cuantificar el importe final resultante, de ahí que no se refleje expresamente en los resultados de la presente valoración.

En concreto, del citado texto se desprenden los siguientes argumentos:

- Indeterminación del plazo de la salvedad, no siendo posible preverlo a ciencia cierta, por no conocerse el plazo de resolución del TEAR ni la resolución del recurso.
- La cuestión de fondo, es decir los motivos económicos validos, están justificados después de 8 años de actividad y la disposición de convertirse en SOCIMI.
- Toda la deuda se ha garantizado solidariamente por las 8 sociedades mediante sus correspondientes hipotecas inmobiliarias sobre sus propiedades.

ESTRUCTURA FINANCIERA (Euros)	30/04/2013	%
FONDOS PROPIOS	55.570.792,33	74,29%
DEUDA FINANCIERA	22.376.049,85	
DEUDA FINANCIERA LARGO PLAZO	21.595.209,28	
DEUDA FINANCIERA CORTO PLAZO	780.840,57	
TESORERIA E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	-3.143.303,93	
DEUDA FINANCIERA NETA	19.232.745,92	25,71%
TOTAL	74.803.538,25	100,00%

INDICADORES BASICOS (Euros)	30/04/2013
ACTIVO TOTAL	94.188.629,42
ACTIVO CORRIENTE	4.371.414,87
PASIVO CORRIENTE	1.460.121,36
EBITDA *	1.224.561,06
FONDO MANIOBRA	2.911.293,51
RATIO DE LIQUIDEZ (TESORERIA / ACTIVO CORRIENTE)	0,72
RATIO DE SOLVENCIA A CORTO PLAZO (ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE)	0,33
RATIO DE ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO **	0,29
RATIO DE APALANCAMIENTO DE LOS FONDOS PROPIOS ***	0,74
RENTABILIDAD FONDOS PROPIOS (ROE = EBITDA / FONDOS PROPIOS)	2,20%

* SIN CONSIDERAR DETERIOROS Y RESULTADOS POR ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO

** SIN CONSIDERAR PASIVOS EXIGIBLES POR ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO
CALCULADO COMO DEUDA FINANCIERA ENTRE LOS FONDOS PROPIOS MAS LA DEUDA FINANCIERA NETA

*** CALCULADO COMO FONDOS PROPIOS ENTRE LOS FONDOS PROPIOS MAS LA DEUDA FINANCIERA NETA

OBSERVACION:
Posibilidad de aumentar el nivel de endeudamiento a efectos de mejorar el grado de apalancamiento, reducir el coste medio ponderado del capital (WACC) y mejorar la rentabilidad de la empresa.

CUENTAS PERDIDAS Y GANACIAS

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE RESULTADOS ANALITICAS

	2.011	2.012	Al 30-04-2013
INGRESOS DE EXPLOTACION	5.541.288,16	5.972.353,06	1.955.947,40
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	79.874,12	41.773,27	13.666,18
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION	5.621.162,28	6.014.126,33	1.969.613,58
CONSUMOS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00	0,00	0,00
GASTOS DE PERSONAL	443.889,83	499.511,61	167.546,21
AMORTIZACIONES INMOVILIZADO	1.877.474,25	2.021.350,69	671.620,72
OTROS RESULTADOS	-160.456,54	-351.331,65	-2.695,93
DETERIORO Y RDO. ENAJENACIONES INMOVILIZADO	-52.908,47	3.163.933,21	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.882.095,85	1.824.537,41	580.202,24
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	3.990.094,92	7.158.001,27	1.416.673,24
RESULTADO EXPLOTACION	1.631.067,36	-1.143.874,94	552.940,34
EBITDA	3.508.541,61	877.475,75	1.224.561,06
RESULTADO FINANCIERO	-756.858,59	-444.011,23	-106.004,39
RDO. ACTIVIDADES ORDINARIAS	874.208,77	-1.587.886,17	446.935,95
RESULTADO EXTRAORDINARIO	0,00	0,00	0,00
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	874.208,77	-1.587.886,17	446.935,95
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Tg %)	-234.156,87	-2.081.687,51	21.054,50
RDO. DEL EJERCICIO	640.051,90	-3.669.573,68	467.990,45

A continuación, en base a la anterior información contable, procedemos a estimar una cuenta de resultados considerando la evolución histórica de los datos y tendiendo a simplificar la misma por redondeo de los importes asumidos.

La cuenta de resultados estimada por VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. para realizar las proyecciones necesarias para valorar la compañía son:

CUENTAS PERDIDAS Y GANACIAS

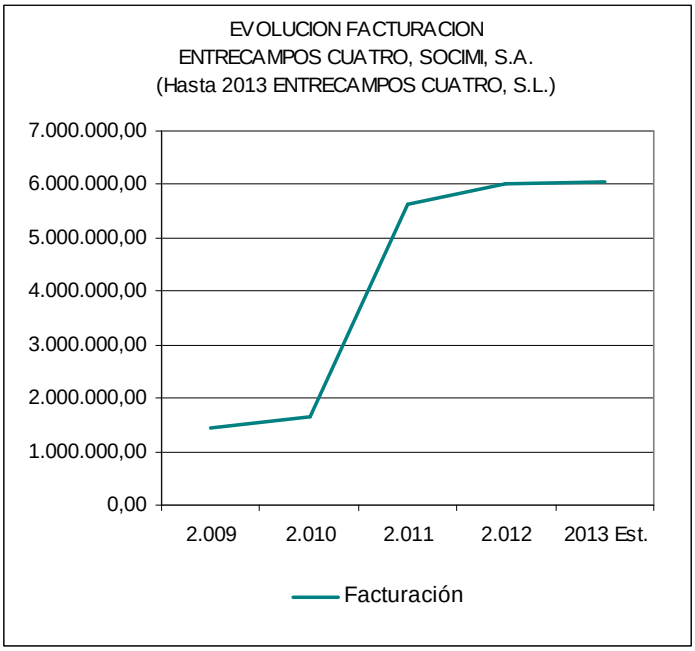
(Importes en euros)

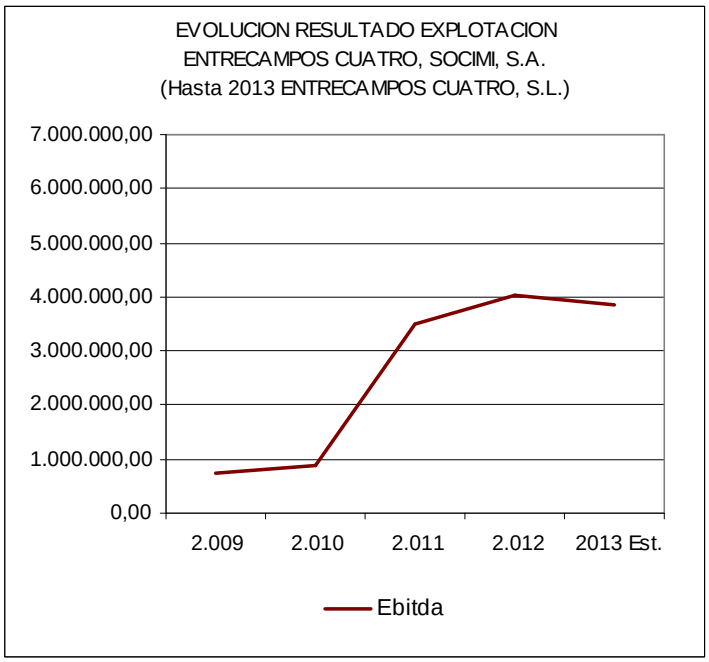
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA PREVISIONAL

	ASUNCION TASACION (*)
INGRESOS DE EXPLOTACION	6.000.000,00
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	50.000,00
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION	6.050.000,00
CONSUMOS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00
GASTOS DE PERSONAL	500.000,00
AMORTIZACIONES INMOVILIZADO	2.000.000,00
OTROS RESULTADOS	0,00
DETERIORO Y RDO. ENAJENACIONES INMOVILIZADO	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.700.000,00
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	4.200.000,00
RESULTADO EXPLOTACION	1.850.000,00
EBITDA	3.850.000,00
RESULTADO FINANCIERO	-350.000,00
RDO. ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.500.000,00
RESULTADO EXTRAORDINARIO	0,00
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	1.500.000,00
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Tg %)	0,00
RDO. DEL EJERCICIO	1.500.000,00

(*) NOTA: SIN CONSIDERAR DETERIOROS Y RESULTADOS POR ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO Y REDONDEANDO LOS IMPORTES QUE SE OBTENDRIAN DE PRORRATEAR LAS MAGNITUDES AL 30 DE ABRIL DE 2013.


EVOLUCION FACTURACION
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.
(Hasta 2013 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.)
7.000.000,00
6.000.000,00
5.000.000,00
4.000.000,00
3.000.000,00
2.000.000,00
1.000.000,00
0,00
2.009
2.010
2.011
2.012
2013 Est.
Facturación


EVOLUCION RESULTADO EXPLOTACION
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.
(Hasta 2013 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.)
7.000.000,00
6.000.000,00
5.000.000,00
4.000.000,00
3.000.000,00
2.000.000,00
1.000.000,00
0,00
2.009
2.010
2.011
2.012
2013 Est.
Ebitda

5.3. Metodología de valoración

La problemática de la valoración de mercado de los capitales propios de una sociedad, esto es, de sus acciones y/o participaciones, como partes alícuotas representativas de su Capital Social, tiene en principio un tratamiento muy similar al de la valoración de una empresa.

Se debe considerar si se trata de títulos cotizados en bolsa o regularmente negociados fuera de ella, o de títulos de "cotización desconocida" o valores mobiliarios que carecen de mercado secundario.

En el análisis fundamental se distingue entre el "precio" o "cotización" y el "valor intrínseco", que es función de las características de la empresa y de las expectativas de la acción. Para los analistas fundamentales, la coincidencia entre "cotización" y "valor intrínseco" sólo se producirá en caso de que el mercado bursátil sea eficiente.

El objeto del análisis fundamental es el estudio de la situación y actividad de la empresa, el estudio de los estados financieros previsionales, es decir, el análisis económico y financiero de la empresa, tanto en su dimensión histórica como previsional, del que se derivará una expresión de la capacidad de beneficio actual o futuro de la empresa, es decir, del "valor intrínseco" de la misma.

Por lo tanto, la determinación del "valor intrínseco" de una acción o participación, como parte alícuota del capital de una sociedad, implicará un proceso de valoración en el que deben tenerse en cuenta, de una parte, métodos valoración cuantitativos, relacionados con variables cuantificables de la empresa, tales como beneficios, dividendos activos, inmovilizado, etc., y de otra parte factores cualitativos, tales como el factor humano o el fondo de comercio.

Las acciones que componen los Fondos Propios de la empresa valorada no cotizan en bolsa, ni se negocian con regularidad fuera de ella, por lo cual el acceso a la información deviene más difícil y se hace más delicada la determinación de un valor de referencia que deberá estar basado en ciertas variables económico-financieras de la empresa para conseguir obtener el citado "valor intrínseco".

El método del *Descuento de Flujos de Caja o Discounted Cash Flow,* es el más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la empresa y reconocer de forma explicita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Desde este enfoque, el valor de la empresa en el mercado, a largo plazo, no depende de sus resultados contables sino que se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la empresa puede disponer para retribuir tanto a los capitales propios como a los fondos ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación.

Por lo tanto, el método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*) está basado en una estimación de las rentas que la Empresa en funcionamiento va a generar, realizada de la manera más técnica y objetiva posible.

Se parte de un estudio del pasado y del presente del negocio, realizando un análisis de la información disponible y aplicando ciertos parámetros para obtener una proyección financiera de la actividad económica futura de la empresa.

Se trata de realizar la proyección más certera de los flujos libres de caja derivados de la actividad económica, fruto de la combinación de los activos de la empresa y del posicionamiento de mercado actual y potencial.

El valor de la empresa, y en consecuencia de los Fondos Propios, vendrá determinado por el valor presente de todos los futuros flujos de caja libres que genera el negocio, lo que supone:

1. Relegar a un segundo término la óptica puramente patrimonial o liquidativa.
2. Considerar explícitamente la organización empresarial en funcionamiento.
3. Tener en cuenta la capacidad del negocio para generar un flujo de cobros y pagos lo largo de su vida.
4. Apoyarse básicamente en la información que suministra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, aunque adicionalmente también se estimen otras informaciones económicas particulares. Lógicamente, se prescinde de posibles resultados extraordinarios.

El cálculo del Valor de la Empresa (VE) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VE = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VC_n}{(1+r)^n}$$

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "*i*".

r = Tasa de descuento para la actualización (*WACC "Post-Tax"*).

n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas.

VCn = Valor de continuidad de la Empresa en el año "*n*".

A continuación desarrollamos cada uno de estos conceptos fundamentales del método de valoración.

a) Flujos de caja libres

Los flujos de caja libres *(FCi)* representan aquellos fondos generados por la empresa en un periodo determinado, que están disponibles para remunerar tanto al capital ajeno, mediante el pago de los intereses correspondientes, como al capital propio, ya sea abonando dividendos activos, o dotando reservas de carácter legal,

estatutario o voluntario, lo que incrementa el valor teórico de las participaciones en el patrimonio neto de la empresa.

b) Tasa de descuento

La tasa de actualización o descuento (*r*) es el coeficiente específico que debe aplicarse para descontar los flujos de caja libres. Se denomina también coste medio ponderado del capital *o Weighted Average Cost of Capital* (*CMPC o WACC "Post-Tax"*), puesto que la tasa resultante es una media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la empresa y se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$WACC = K_d\,(d\,\%) + K_e\,(e\,\%)$$

K_d = Coste financiero de los fondos ajenos después de impuestos.
$d\,\%$ = Ponderación de los fondos ajenos en la estructura financiera del capital.
K_e = Coste financiero de los fondos propios. Tasa de rentabilidad exigida para los capitales propios.
$e\,\%$ = Ponderación de los fondos propios en la estructura financiera del capital.

Asimismo, el coste financiero de los fondos propios (K_e) se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$K_e = R_f + \beta\,(R_m - R_f)$$

R_f = Rentabilidad de activos financieros libre de riesgo, sin incertidumbre, generalmente utilizada la de deuda pública a largo plazo (Obligaciones o Bonos del Estado).
R_m = Rentabilidad media de mercado de una inversión en un negocio del mismo sector lo más similar al estudiado.
$(R_m - R_f)$ = Prima de riesgo derivada del diferencial de la tasa media estimada de rendimiento de negocios similares respecto de la de activos financieros libres de riesgo.
β = Coeficiente de riesgo sistemático o de mercado. Es un diferencial inherente a la Empresa, que define la relación existente entre la rentabilidad específica del negocio respecto a la del mercado.

Este indicador "β" cuantifica o potencia el riesgo de los fondos propios invertidos en el negocio y se conforma teniendo en cuenta fundamentalmente:

a) El grado de sensibilidad de la demanda de mercado respecto de los productos y servicios de la explotación. Sí estos son "prescindibles" o de "lujo", la elasticidad de la demanda es mayor y por lo tanto el riesgo de pérdida de negocio también.
b) La tipología del negocio, ya que sí presenta un fuerte componente "cíclico", el riesgo es mayor y por lo tanto "β" también.
c) El grado de diversificación de actividades, o lo que es lo mismo, de productos o servicios del negocio. Una menor diversificación supone, ante una eventual coyuntura negativa de mercado, un mayor riesgo para la explotación económica.
d) La consolidación de la cartera de clientes y su grado de "fidelidad". Cuanto menor es el número de clientes y tienen menos antigüedad, mayor será el riesgo.
e) A mayor apalancamiento operativo de los costes fijos (Costes fijos / Costes totales o % variación EBIT / %variación ingresos), mayor es el riesgo y su potenciador "β".
f) El apalancamiento financiero de fondos ajenos. A más fondos ajenos, mayor es la volatilidad del beneficio y por lo tanto más riesgo para el negocio.

En términos generales, un negocio con un "β" igual a 1 supone un nivel de riesgo equivalente al del mercado; con un "β" mayor que 1 indica un nivel de riesgo superior al mercado, debido fundamentalmente a una mayor sensibilidad de la demanda de mercado; y por último, con un "β" inferior a 1 supone un nivel de riesgo inferior al del mercado.

El coeficiente beta apalancado después de impuestos "β_L" *resulta de aplicar la siguiente formulación:*

$$\beta_L = \beta\,(1+(1-T)\cdot L)$$

L = Coeficiente de apalancamiento (Fondos ajenos con coste / Fondos propios)

La tasa de actualización o coste medio ponderado del capital (*CMPC o WACC "Post-Tax"*) está compuesta en términos nominales, llevando incorporado el efecto inflacionista, esto es, no está corregida del mismo, por o cual su aplicación es sobre unidades monetarias corrientes.

c) Valor de continuidad

El Valor de Continuidad *(VC)* es el valor atribuido a la empresa en funcionamiento, a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la empresa a partir de aquel momento.

La tasa de descuento aplicada tiene en cuenta el principio de prudencia valorativa y considera tanto el coste medio ponderado del capital (*WACC*), como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el período de proyección.

Su cálculo se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VCn = \frac{FCn\,(1+ g_{FC\ "real"})}{(r - g_{FC\ "real"})}$$

Siendo,

n = Nº de años del periodo proyectado, de previsiones explícitas.
r = Tasa de descuento aplicada para la actualización de capitales (*WACC*).
FC_n = Flujo de caja libre del último período de proyección.
$g_{FC\ "real"}$ = Tasa de variación interanual media de los flujos de caja (FC_i) obtenidos durante el período de proyección.

5.4. Proceso de valoración

En base a la metodología expuesta en el apartado anterior, se procede a la valoración de los fondos propios en función de ciertos parámetros asumidos como convenientes. La tasa de actualización o descuento (*Weighted Average Cost of Capital - WACC)* o coste medio ponderado del capital, que se aplicará para descontar los flujos de caja libres.

La duración de la proyección o de previsiones explícitas se establece en 10 años, puesto que este periodo es adecuado a efectos de tener en cuenta las fluctuaciones cíclicas de la mayor parte de los negocios sin llegar a un mayor grado de incertidumbre que estaría causado por considerar un mayor número de años.

Asimismo, existen estudios empíricos que demuestran que aproximadamente a partir de este periodo de tiempo, las tasas de rentabilidad de los negocios convergen y tienden a homogeneizarse, a causa entre otros factores de la disminución de las "ventajas competitivas".

La valoración de la empresa sigue el siguiente esquema:

+ VALOR ACTUAL FLUJOS CAJA
+ VALOR ACTUAL VALOR CONTINUIDAD

= VALOR TEORICO EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

+ VALOR DE MERCADO ACTIVOS NO OPERATIVOS/NO AFECTOS

= VALOR GLOBAL EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

- VALOR CONTABLE FONDOS AJENOS/DEUDA
- PROVISIONES TACITAS POR RIESGOS Y GASTOS

= VALOR TEORICO FONDOS PROPIOS

- VALOR CONTABLE FONDOS PROPIOS AJUSTADOS (*)

= VALOR FONDO COMERCIO AGREGADO ("GOOD/BAD WILL")

(*) Ajuste del valor contable de los fondos propios con las plusvalías tácitas por revalorización de activos no financieros, afectos y no afectos (en su caso).

PARAMETROS Y ASUNCIONES

Fecha de la valoración:	Valor actual al 30/04/2013
Fecha de saldos contables:	30 de abril de 2013
Percepción flujos de caja:	Anual postpagables

TASA WACC

T	0,00%	Tipo de gravamen impuesto sobre sociedades (Medio Estimado/aplicado)
Kd	1,81%	Coste de fondos ajenos - Tipo interés medio ponderado (Préstamos de la sociedad al 30/04/2013) (Ver nota (a))
D% (cc)	25,71%	Estructura de la deuda financiera neta (Ver nota (b))
Rm	5,62%	Rentabilidad inversión con riesgo - Inmuebles ligados a explotación (Tasa de rentabilidad media ponderada - Cartera inmuebles en explotación sociedad) (Ver nota (c))
Rf	4,52%	Rentabilidad inversión libre de riesgo - Deuda pública a largo plazo (TIR obligaciones del estado a 10 años subasta del 06/06/2013)
RP = (Rm - Rf)	1,10%	Prima de riesgo "Risk premium"del sector o mercado de referencia
β	1,00	Coeficiente "beta" de riesgo sistematico del sector o mercado de referencia (Rango Maximo = 1,25 - Medio = 1,00 - Mínimo = 0,75) Se selecciona beta = 1 bajo la presunción de que el riesgo de la actividad económica del negocio (arrendamiento inmobiliario) sigue un comportamiento similar al de mercado
β_L	1,26	Coeficiente "beta" apalancado después de impuestos siguiendo la estructura de la deuda financiera neta
Ke	5,90%	Coste de los fondos propios - Rentablidad esperada de la inversión
E%	74,29%	Estructura de los fondos propios "Equity"
WACC (*)	4,85%	Tasa de descuento de flujos de caja empleada para actualización de los flujos de caja explícitos en las proyecciones para los próximos 10 años

CRECIMIENTO DE RENTAS

IPC	2,79%	Tasa inflación - IPC general interanual largo plazo (Media 15 últimos años)
Tasa crecimiento IV	2,79%	Tasa nominal de crecimiento medio de ingresos de explotación (Estabilizada)
Tasa crecimiento OI	2,79%	Tasa nominal de crecimiento medio de otros ingresos de explotación (Estabilizada)
$g_{CF\ real}$	0,75%	Tasa de crecimiento medio "real" cash flow de previsiones explicitas para la estimación del valor de continuidad. (Motivado por la incorporación de las futuras rentas del arrendamiento de un activo propiedad de la sociedad, según contrato de 26 de enero de 2012)

(*) La tasa de actualización o descuento coste medio ponderado del capital o Weighted Average Cost of Capital (CMPC o WACC “Post-Tax”) es el coeficiente específico que debe aplicarse para descontar los flujos de caja libres. Es la tasa resultante es una media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la empresa y se calcula mediante la siguiente fórmula: WACC = K d (d %) + K e (e %)

Cálculos explícitos de la tasa WACC

* Coeficiente beta apalancado después de impuestos "**β**L"

β L = **β** (1+ (1-T)·L)

β L = 1,00 (1+ (1-0,00%) 25,71%) = 1,26

* Prima de riesgo "Risk premium"

RP = (Rm - Rf)

(5,62% - 4,52%)= 1,10%

* Coste de los fondos propios

K e = R f + **β** L (RP)

4,52% + 1,26 (1,10%) = 5,90%

* Coste de fondos ajenos

Kd = 1,81%

* Tasa de actualización o coste medio ponderado del capital

WACC = K d (d %) + K e (e %)

WACC = 1,81% (25,71%) + 5,90% (74,29%) = 4,85%

A continuación se incluye un cuadro explicativo que indica que los parámetros más importantes de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. utilizados en la presente valoración equivalen aproximadamente a la media del mercado (REITS).

Análisis de las principales REITS Europeas

Comparativa con Entrecampos

REIT	País	Descripción de activos	Capitalización (€ Mn)	Total Deuda	Total Activos	WACC	Ke
Aedifica	Bélgica	▪ Apartamentos, residencias, dos hoteles, oficinas y locales comerciales	486,8	220,6	627,8	4,6%	5,7%
Cegereal	Francia	▪ Principalmente enfocado en edificios de oficinas	307,8	400,5	918,3	4,5%	5,9%
Colonia Real Estate	Alemania	▪ Inmuebles residenciales y comerciales	214,0	493,9	853,4	3,5%	6,4%
Fonciere Inea	Francia	▪ Edificios de oficinas, locales comerciales, y almacenes	165,8	207,9	389,1	4,5%	6,1%
Frey	Francia	▪ Locales y centros comerciales principalmente	135,4	66,0	160,2	4,6%	5,7%
Hamborner reit	Alemania	▪ Edificios de oficinas, locales y centros comerciales	321,2	301,0	598,7	4,3%	6,0%
Home Invest.	Bélgica	▪ Apartamentos y casas	233,8	84,3	273,5	4,7%	5,6%
Montea	Bélgica	▪ Oficinas y almacenes	206,9	178,8	318,2	4,6%	5,5%
Retail Estates	Bélgica	▪ Oficinas y locales comerciales	415,6	346,7	687,5	4,9%	6,2%
Web SCA	Bélgica	▪ Oficinas, locales comerciales e industriales	162,1	48,2	177,6	4,1%	5,4%
			Media del las REIT's comparables			**4,4%**	**5,9%**
			Entrecampos			**4,9%**	**5,9%**

- Dentro del amplio universo de REIT's europeas, se ha seleccionado una muestra comparable **siguiendo los parámetros de tamaño, geografía y tipología de activos que más se asemejan a Entrecampos**
- El análisis demuestra que **la tasa de descuento utilizada (WACC) del 4,9%, el coste de los fondos propios (Ke) del 5,9% están en línea con el mercado**

(1) Fuente: Banco de Santander - Bloomberg a 26 de Agosto 2013

(a) Estimación del coste de fondos ajenos, tipo interés medio ponderado (Préstamos de la sociedad al 30/04/2013).

Importe préstamo (Saldos al 30 abril 2013)	Peso %	Tipo interés	Tipo interés ponderado
1.400.000,00	5,05%	1,04%	0,05%
1.133.000,00	4,09%	0,97%	0,04%
19.500.000,00	70,41%	1,27%	0,89%
2.063.851,41	7,45%	1,97%	0,15%
950.000,00	3,43%	5,43%	0,19%
2.650.000,00	9,57%	5,11%	0,49%
27.696.851,41	100,00%		1,81%

Por lo tanto, el coste medio ponderado de la deuda (Kd) a efectos de valoración queda estimado en un interés medio ponderado de 1,81% anual.

La financiación que tiene en estos momentos la compañía es a largo plazo, prestamos con vencimiento de entre 15 y 25 años, por lo cual se está considerando el coste de la financiación ajena actual implícitamente en la valoración, tanto durante el período de proyecciones explícitas, como en el valor de continuidad.

(b) Estimación de la ponderación de los fondos ajenos en la estructura financiera del capital.

ESTRUCTURA FINANCIERA (Euros)	30/04/2013	%
FONDOS PROPIOS	55.570.792,33	74,29%
DEUDA FINANCIERA	22.376.049,85	
DEUDA FINANCIERA LARGO PLAZO	21.595.209,28	
DEUDA FINANCIERA CORTO PLAZO	780.840,57	
TESORERIA E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	-3.143.303,93	
DEUDA FINANCIERA NETA	19.232.745,92	25,71%
TOTAL	74.803.538,25	100,00%

Por lo tanto, la ponderación de los fondos ajenos en la estructura financiera del capital (d %) a efectos de valoración queda estimado en un 25,71%.

(c) Rentabilidad inversión con riesgo - Inmuebles ligados a explotación (Tasa de rentabilidad elaborada por el Departamento técnico de VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A.)

Se ha considerado una media de la rentabilidad media de los distintos segmentos inmobiliarios de la cartera estudiada junto a las rentabilidades consideradas "mínimas" para el sector, ponderándolas según su porcentaje dentro del conjunto.

Distribución cartera inmobiliaria			Tasa "real" sector	Tasa rentabilidad Sociedad	Media Sociedad - Sector	Tasa media ponderada
Residencial nacional	25,02%		3,69%	4,84 %	4,27%	1,07%
Comercial nacional	8,00%		5,89%	9,00 %	7,45%	0,60%
Oficinas nacional	59,26%		5,19%	7,30 %	6,24%	3,70%
"Otros" nacional	7,72%		7,29%	5,74 %	6,51%	0,50%
Nacional	100,00%	87 %				5,86%
Residencial internacional		13 %		4,07 %		4,07%
Total Sociedad		100 %				5,62%

La tasa de rentabilidad obtenida del 5,62%, corresponde a la que se exige al desarrollo del negocio propio de ENTRECAMPOS, esto es, la rentabilidad de inversión con riesgo - Inmuebles ligados a explotación (Rm).

Justificación de la tasa del sector y la tasa de rentabilidad de la sociedad:

- La tasa real del sector proviene de los tipos de actualización utilizados por VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A., elaborados a partir de los datos ofrecidos por la asociación profesional de sociedades de tasación, (ATASA), a fecha junio 2013 para cada uno de los distintos usos considerados.

- La tasa de rentabilidad de la sociedad se ha compuesto estudiando la tipología de la cartera inmobiliaria de ENTRECAMPOS.

Se ha dividido la cartera en nacional, 87 % aproximadamente e internacional (Alemania) en un 13 %. A su vez, la cartera nacional se divide en Residencial, en un 25 %; terciario-oficinas, en un 60 %; terciario-comercial, en un 8 % y un 7 % en "otros".

Rentas por arrendamiento de terreno urbano

Con objeto de determinar de la forma más realista la proyección de los flujos de caja libres que devengará la actividad económica de la sociedad, en las previsiones de ingresos de la explotación se incorporan las futuras rentas del arrendamiento de un activo propiedad de la sociedad, según lo establecido en las condiciones del contrato de 26 de enero de 2012, el cual resumimos a continuación:

Contrato de arrendamiento de activo en propiedad

Fecha: 26 de enero de 2012.

Objeto: Terreno en calle María Tubau de Madrid

Arrendadores:	*ENTRECAMPOS UNO, S.L. y ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (Ahora ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.)*		
Renta mensual bruta:			
ENTRECAMPOS UNO, S.L.		*17.500*	*euros/mes IVA no incluido.*
ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (Ahora ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.)		*17.500*	*euros/mes IVA no incluido.*
	Total	*35.000,00*	*euros/mes IVA no incluido.*
	Total anual	*420.000,00*	*euros/año IVA no incluido.*
Revisión renta:	*Variación interanual de la inflación.*		
Inicio renta:	*Límite máximo primera mensualidad el 26/07/2014*		
Duración:	*25 años desde fecha contrato.*		

A continuación se recogen las proyecciones de flujos de caja libres estimados por VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. para aplicarlos en el método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow).

Estas proyecciones de flujos de caja libres, representan la actividad económica de la empresa, reflejando principalmente el incremento anual de las rentas futuras (como consecuencia de su revisión por la tasa de variación del IPC).

PROYECCIONES DE FLUJOS DE CAJA

	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Período completo / Ejercicio económico	1	2	3	4	5
COBROS POR INGRESOS DE EXPLOTACION					
INGRESOS DE EXPLOTACION	6.000.000,00	6.167.600,00	6.339.881,63	6.516.975,65	6.699.016,51
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION (Nota)	50.000,00	51.396,67	262.832,35	270.174,13	277.720,99
TOTAL COBROS	6.050.000,00	6.218.996,67	6.602.713,97	6.787.149,78	6.976.737,50
PAGOS POR GASTOS DE EXPLOTACION					
CONSUMOS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS DE PERSONAL	500.000,00	513.966,67	545.678,84	560.921,47	576.589,88
PROVISIONES DE TRAFICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.700.000,00	1.747.486,67	1.855.308,06	1.907.133,00	1.960.405,58
TOTAL PAGOS	2.200.000,00	2.261.453,33	2.400.986,90	2.468.054,47	2.536.995,45
RESULTADO OPERATIVO (EBITDA)	3.850.000,00	3.957.543,33	4.201.727,07	4.319.095,32	4.439.742,05
(AMORTIZACIONES INMOVILIZADO) *	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
RESULTADO DE EXPLOTACION	1.850.000,00	1.957.543,33	2.201.727,07	2.319.095,32	2.439.742,05
(IMPUESTOS DIRECTOS) **	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RDO. EXPLOTACION DESPUES IMPUESTOS	1.850.000,00	1.957.543,33	2.201.727,07	2.319.095,32	2.439.742,05
AMORTIZACIONES INMOVILIZADO *	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
(VARIACION FONDO MANIOBRA)***	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(REINVERSIONES DE INMOVILIZADO)****	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE CAJA LIBRE (FREE CASH FLOW)	3.850.000,00	3.957.543,33	4.201.727,07	4.319.095,32	4.439.742,05
Tasa de variación cash-flow	-	2,79%	6,17%	2,79%	2,79%
FLUJO DE CAJA LIBRE ACUMULADO	3.850.000,00	7.807.543,33	12.009.270,41	16.328.365,72	20.768.107,77
Meses acumulados de actualización	8,00	20,00	32,00	44,00	56,00
Años acumulados de actualización	0,67	1,67	2,67	3,67	4,67
Factor de actualización	0,9689	0,9241	0,8814	0,8406	0,8017
VALOR ACTUAL FLUJO DE CAJA LIBRE	3.730.336,35	3.657.158,95	3.703.197,64	3.630.552,61	3.559.332,65
VA FLUJO DE CAJA LIBRE ACUMULADO	3.730.336,35	7.387.495,30	11.090.692,94	14.721.245,54	18.280.578,19

	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Período completo / Ejercicio económico	6	7	8	9	1(
COBROS POR INGRESOS DE EXPLOTACION					
INGRESOS DE EXPLOTACION	6.886.142,37	7.078.495,28	7.276.221,25	7.479.470,36	7.688.396,90
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION (Nota)	285.478,67	293.453,04	301.650,16	310.076,25	318.737,72
TOTAL COBROS	7.171.621,04	7.371.948,32	7.577.871,41	7.789.546,61	8.007.134,62
PAGOS POR GASTOS DE EXPLOTACION					
CONSUMOS Y APROVISIONAMIENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS DE PERSONAL	592.695,95	609.251,93	626.270,36	643.764,18	661.746,66
PROVISIONES DE TRAFICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2.015.166,24	2.071.456,55	2.129.319,24	2.188.798,22	2.249.938,65
TOTAL PAGOS	2.607.862,19	2.680.708,48	2.755.589,60	2.832.562,41	2.911.685,31
RESULTADO OPERATIVO (EBITDA)	4.563.758,84	4.691.239,84	4.822.281,80	4.956.984,21	5.095.449,30
(AMORTIZACIONES INMOVILIZADO) *	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
RESULTADO DE EXPLOTACION	2.563.758,84	2.691.239,84	2.822.281,80	2.956.984,21	3.095.449,30
(IMPUESTOS DIRECTOS) **	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RDO. EXPLOTACION DESPUES IMPUESTOS	2.563.758,84	2.691.239,84	2.822.281,80	2.956.984,21	3.095.449,30
AMORTIZACIONES INMOVILIZADO *	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
(VARIACION FONDO MANIOBRA)***	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(REINVERSIONES DE INMOVILIZADO)****	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE CAJA LIBRE (FREE CASH FLOW)	4.563.758,84	4.691.239,84	4.822.281,80	4.956.984,21	5.095.449,30
Tasa de variación cash-flow	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%
FLUJO DE CAJA LIBRE ACUMULADO	25.331.866,61	30.023.106,45	34.845.388,25	39.802.372,46	44.897.821,76
Meses acumulados de actualización	68,00	80,00	92,00	104,00	116,00
Años acumulados de actualización	5,67	6,67	7,67	8,67	9,67
Factor de actualización	0,7646	0,7292	0,6955	0,6633	0,6327
VALOR ACTUAL FLUJO DE CAJA LIBRE	3.489.509,80	3.421.056,65	3.353.946,33	3.288.152,51	3.223.649,36
VA FLUJO DE CAJA LIBRE ACUMULADO	21.770.087,99	25.191.144,63	28.545.090,97	31.833.243,48	35.056.892,83

ANOTACIONES:

* Dotación de amortizaciones fiscales (GFD), supuesto constante.

** Supuesto efectivo acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

*** Se presume que las cuantías libres son repartidas o reinvertidas, los orígenes de fondos son aplicados, se asume que el fondo de maniobra no varía.
La variación del fondo de maniobra a determinada fecha es la diferencia entre los valores contables del denominado Activo Circulante (Principalmente deudores a corto plazo), y el Pasivo Circulante (Principalmente acreedores a corto plazo).

**** La valoración se realiza considerando la cartera inmobiliaria de la sociedad a fecha de valoración, sin previsión de futuras adquisiciones de inmuebles y presumiendo que los desembolsos anuales para mantenimiento, reparaciones y conservación (incluidos en "Otros gastos de explotación") equivalen a las necesarias reinversiones para la explotación de los mismos.

6. DESGLOSE DE VALORES Y CONCLUSION

VALORACION DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO Y CAPITALES PROPIOS
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

DESGLOSE DE VALORES

VALOR ACTUAL CASH FLOW LIBRE TOTAL (*) Valor actual al 30/04/2013	35.056.892,83	euros
VALOR ACTUAL VALOR CONTINUIDAD (*) Valor actual al 30/04/2013	79.219.978,50	euros
VALOR DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO Valor actual al 30/04/2013	114.276.871,34	euros
VA ACTIVOS NO OPERATIVOS / NO AFECTOS Valor actual al 30/04/2013	0,00	euros
VALOR GLOBAL DE LA EMPRESA Valor actual al 30/04/2013	114.276.871,34	euros
DEUDA FINANCIERA Saldo contable al 30/04/2013	22.376.049,85	euros
PROVISIONES TACITAS POR RIESGOS Y GASTOS (*) Saldo contable al 30/04/2013	0,00	euros
TESORERIA E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES Saldo contable al 30/04/2013	3.143.303,93	euros
VALOR GLOBAL FONDOS PROPIOS Valor actual al 30/04/2013	95.044.125,42	euros

Análisis de sensibilidad a los parámetros fundamentales

La valoración por el método del descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow) puede analizarse desde el punto de vista de las variaciones del valor de la empresa como resultado del empleo de unos u otros parámetros fundamentales (Análisis de sensibilidad).

Para realizar dicha evaluación es posible plantear diversos escenarios que llevan a obtener sus correspondientes rangos de valores.

Para cada "tipo" de escenario, prudente, normal u optimista, se predeterminan los parámetros fundamentales:

- La tasa de crecimiento medio "real" (margen superior al previsto para la inflación) de los flujos libres de caja (gCF).

- La tasa de coste medio ponderado del capital (WACC), derivada del empleo de la prima de riesgo "beta".

- Los escenarios propuestos son:

Escenario		Riesgo
* Prudente	=	* Mínimo
* Normal	=	* Medio
* Optimista	=	* Máximo

La aplicación de estos indicadores y la ponderación del escenario nos lleva a obtener los rangos de valores de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.:

VALOR GLOBAL FONDOS PROPIOS Importes en euros.				Crecimiento gCF "real" (Sobre inflación estimada)		
				min	med (*)	max
Riesgo		"Beta"	"WACC"	0,50%	0,75%	1,00%
	min	0,75	4,59%	97.326.463,59	102.824.385,23	109.068.011,05
	med	1,00	4,85%	90.298.790,08	95.044.125,42	100.389.052,93
	max	1,25	5,11%	84.059.677,93	88.186.345,75	92.800.941,56

VALOR POR ACCION (54.668.971 títulos) Importes en euros.				Crecimiento gCF "real" (Sobre inflación estimada)		
				min	med (*)	max
Riesgo		"Beta"	"WACC"	0,50%	0,75%	1,00%
	min	0,75	4,59%	1,78	1,88	2,00
	med	1,00	4,85%	1,65	1,74	1,84
	max	1,25	5,11%	1,54	1,61	1,70

gCF real = Tasa de crecimiento medio "real" cash flow de previsiones explicitas

(*) Crecimiento equivalente a la revisión de rentas de arrendamiento mediante aplicación tasa estimada de variación de la inflación.

7. ANEXOS AL INFORME

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDP

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 [X] SL: 01012 [ ] Otras: 01013 [ ]

NIF: 01010 A84193531

Denominación social: 01020 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Domicilio social: 01022 C/. ROSARIO PINO 18

Municipio: 01023 MADRID — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28020 — Teléfono: 01031 917.709.650

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
FIJO (4):	04001	8,00	8,00
NO FIJO (5):	04002	1,00	1,00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	1,00	1,00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2013 (2)				EJERCICIO 2012 (3)	
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	3	04121	5	3	5
NO FIJO:	04122	1	04123	0	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2013 (2)			EJERCICIO 2012 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.013	1	1	2.012	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.013	4	30	2.012	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 [ ]

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903 [ ]

MICROEMPRESAS

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6) 01902 [ ]

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

(6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros 09001

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		89.817.214,55	90.374.188,40
I. Inmovilizado intangible	11100	4	16.357,06	19.611,84
II. Inmovilizado material	11200	4	1.378.999,52	1.277.764,35
III. Inversiones inmobiliarias	11300	4	87.538.138,40	88.184.212,01
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	5	883.719,57	892.600,20
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.371.414,87	4.396.947,74
I. Existencias	12200		114,83	
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	5	1.230.532,66	1.156.832,38
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		401.413,65	287.527,69
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		401.413,65	287.527,69
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		829.119,01	869.304,69
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	5	1.266.313,76	1.169.113,76
V. Periodificaciones a corto plazo	12600		-2.536,55	-2.536,55
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	5	1.876.990,17	2.073.538,15
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		94.188.629,42	94.771.136,14

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		55.570.792,33	55.125.503,32
A-1) Fondos propios	21000	7	55.570.792,33	55.125.503,32
I. Capital	21100	7	54.668.971,00	75.776.591,00
1. Capital escriturado	21110		54.668.971,00	75.776.591,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	7	50,00	50,00
III. Reservas	21300	7	5.444.195,56	-16.981.564,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	7	-5.010.414,68	
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		467.990,45	-3.669.573,68
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		37.157.715,73	37.765.362,11
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	6	21.595.209,28	22.181.801,16
1. Deudas con entidades de crédito	31220		5.466.187,05	6.058.592,26
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		15.311.875,47	15.311.875,47
3. Otras deudas a largo plazo	31290		817.146,76	811.333,43
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	8	15.562.506,45	15.583.560,95
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.460.121,36	1.880.270,71
I. Provisiones a corto plazo	32200	7	2.320,00	2.320,00
II. Deudas a corto plazo	32300	7	780.840,57	1.170.935,39
1. Deudas con entidades de crédito	32320		327.393,08	496.956,70
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		450.018,95	671.057,32
3. Otras deudas a corto plazo	32390		3.428,54	2.921,37
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7	676.960,79	707.015,32
1. Proveedores	32580		36.090,55	15.563,37
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		36.090,55	15.563,37
2. Otros acreedores	32590		640.870,24	691.451,95
V. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		94.188.629,42	94.771.136,14

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	9	1.955.947,40	5.972.353,06
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		13.666,18	41.773,27
6. Gastos de personal	40600	9	-167.546,21	-499.511,61
7. Otros gastos de explotación	40700	9	-580.202,24	-1.824.537,41
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-671.620,72	-2.021.350,69
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		0	-3.163.933,21
12. Otros resultados	41300		2.695,93	351.331,65
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		552.940,34	-1.143.874,94
13. Ingresos financieros	41400		48.090,53	230.981,69
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		48.090,53	230.981,69
14. Gastos financieros	41500		-154.094,92	-642.999,57
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			-31.993,35
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-106.004,39	-444.011,23
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		446.935,95	-1.587.886,17
19. Impuestos sobre beneficios	41900	8	21.054,50	-2.081.687,51
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		467.990,45	-3.669.573,68

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.1

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	75.776.591,00		50,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	75.776.591,00		50,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	75.776.591,00		50,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	75.776.591,00		50,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516	-21.107.620,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518	-21.107.620,00		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	54.668.971,00		50,00

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNP.2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.2

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP1

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	-17.176.129,22		-115.486,68
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	-17.176.129,22		-115.486,68
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	194.565,22		115.486,68
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	-16.981.564,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	-16.981.564,00		
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516	21.107.620,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518	21.107.620,00		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	1.318.139,56		-5.010.414,68
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	5.444.195,56		-5.010.414,68

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNP3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.3

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		640.051,90	-330.000,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		640.051,90	-330.000,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530		-3.669.573,68	
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-640.051,90	-330.000,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		-3.669.573,68	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		-3.669.573,68	
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530		467.990,45	
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524		3.669.573,68	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		467.990,45	

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNP4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.4

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP.3

		AJUSTES EN PATRIMONIO NETO	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511			58.795.077,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514			58.795.077,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			-3.669.573,68
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511			55.125.503,32
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514			55.125.503,32
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			467.990,45
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-22.701,44
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525			55.570.792,33

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Escriturado						
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	75.776.591,00	50,00	(17.176.129,22)	(115.486,68)	640.051,90	(330.000,00)	58.795.077,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012	75.776.591,00	50,00	(17.176.129,22)	(115.486,68)	640.051,90	(330.000,00)	58.795.077,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.669.573,68)	0,00	(3.669.573,68)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	194.565,22	115.486,68	(640.051,90)	330.000,00	(0,00)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	75.776.591,00	50,00	(16.981.564,00)	0,00	(3.669.573,68)	0,00	55.125.503,32
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	75.776.591,00	50,00	(16.981.564,00)	0,00	(3.669.573,68)	0,00	55.125.503,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	467.990,45	0,00	467.990,45
II. Operaciones con socios o propietarios.	(21.107.620,00)	0,00	21.107.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	(21.107.620,00)	0,00	21.107.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	1.318.139,56	(5.010.414,68)	3.669.573,68	0,00	(22.701,44)
E. SALDO FINAL A 30.04.2013	54.668.971,00	50,00	5.444.195,56	(5.010.414,68)	467.990,45	0,00	55.570.792,33

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

	Notas de la memoria	30/04/2013	31/12/2012
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		467.990,45	(3.669.573,68)
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)		467.990,45	(3.669.573,68)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

30 DE ABRIL DE 2013

	30/04/2013
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	**446.935,95**
2. Ajustes al resultado.	**777.625,11**
a) Amortización del inmovilizado (+)	671.620,72
g) Ingresos financieros (-)	-48.090,53
h) Gastos financieros (+)	154.094,92
3. Cambios en el capital corriente	**-67.524,64**
a) Existencias (+/-)	-114,83
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-98.911,15
c) Otros activos corrientes (+/-)	173.539,95
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	60.482,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-202.521,07
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	**-177.259,38**
a) Pagos de intereses (-)	-154.094,92
c) Cobros de intereses (+)	48.090,53
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	-71.254,99
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)	**979.777,04**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	
6. Pagos por inversiones (-)	**-220.727,50**
a) Empresas del grupo y asociadas.	-97.200,00
c) Inmovilizado material.	-123.527,50
7. Cobros por desinversiones (+)	**21.596,35**
e) Otros activos financieros.	8.880,63
h) Otros activos.	12.715,72
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	**-199.131,15**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	**-977.193,87**
a) Emisión.	5.813,33
5. Otras deudas (+).	5.813,33
b) Devolución y amortización de	-983.007,20
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-983.007,20
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	**-977.193,87**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.	**0,00**
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)	**-196.547,98**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	**2.073.538,15**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	**1.876.990,17**

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDP

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 [X] SL: 01012 [ ] Otras: 01013 [ ]

NIF: 01010 A84193531

Denominación social: 01020 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Domicilio social: 01022 C/. ROSARIO PINO Nº. 18, 3º

Municipio: 01023 MADRID — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28020 — Teléfono: 01031 917.709.650

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
FIJO (4):	04001	8,00	7,00
NO FIJO (5):	04002	1,00	1,00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	1,00	1,00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)	
	HOMBRES		MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 3	04121	5	3	4
NO FIJO:	04122 0	04123	0	0	1

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.012	1	1	2.011	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.012	12	31	2.011	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

MICROEMPRESAS

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6) 01902 No

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

(6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros 09001

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		90.374.188,40	94.835.154,41
I. Inmovilizado intangible	11100	5.1	19.611,84	29.538,91
II. Inmovilizado material	11200	5.2	1.277.764,35	95.260,52
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5.3	88.184.212,01	93.673.742,57
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6	892.600,20	956.085,67
VI. Activos por impuesto diferido	11600			80.526,74
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.396.947,74	2.793.542,54
I. Existencias	12200			
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	6	1.156.832,38	852.223,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		287.527,69	169.843,87
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		287.527,69	169.843,87
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		869.304,69	682.380,02
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	6	1.169.113,76	220.000,00
V. Periodificaciones a corto plazo	12600		-2.536,55	-6.767,44
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6	2.073.538,15	1.728.086,09
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		94.771.136,14	97.628.696,95

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		55.125.503,32	58.795.077,00
A-1) Fondos propios	21000		55.125.503,32	58.795.077,00
I. Capital	21100	8	75.776.591,00	75.776.591,00
1. Capital escriturado	21110		75.776.591,00	75.776.591,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	8	50,00	50,00
III. Reservas	21300	8	-16.981.564,00	-17.176.129,22
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			-115.486,68
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-3.669.573,68	640.051,90
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			-330.000,00
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		37.765.362,11	37.031.563,74
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	7	22.181.801,16	23.346.820,15
1. Deudas con entidades de crédito	31220		6.058.592,26	6.561.208,92
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		15.311.875,47	15.982.932,79
3. Otras deudas a largo plazo	31290		811.333,43	802.678,44
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	9	15.583.560,95	13.684.743,59
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.880.270,71	1.802.056,21
I. Provisiones a corto plazo	32200		2.320,00	
II. Deudas a corto plazo	32300	7	1.170.935,39	1.129.699,79
1. Deudas con entidades de crédito	32320		496.956,70	469.597,10
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		671.057,32	647.602,69
3. Otras deudas a corto plazo	32390		2.921,37	12.500,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7	707.015,32	672.356,42
1. Proveedores	32580		15.563,37	22.639,20
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		15.563,37	22.639,20
2. Otros acreedores	32590		691.451,95	649.717,22
V. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		94.771.136,14	97.628.696,95

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	10	5.972.353,06	5.541.288,16
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		41.773,27	79.874,12
6. Gastos de personal	40600	10	-499.511,61	-443.889,83
7. Otros gastos de explotación	40700	10	-1.824.537,41	-1.882.095,85
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-2.021.350,69	-1.877.474,25
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	5	-3.163.933,21	52.908,47
12. Otros resultados	41300	10	351.331,65	160.456,54
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		-1.143.874,94	1.631.067,36
13. Ingresos financieros	41400		230.981,69	122.477,89
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		230.981,69	122.477,89
14. Gastos financieros	41500		-642.999,57	-947.343,48
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-31.993,35	68.007,00
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-444.011,23	-756.858,59
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-1.587.886,17	874.208,77
19. Impuestos sobre beneficios	41900	9	-2.081.687,51	-234.156,87
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		-3.669.573,68	640.051,90

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	AJUSTES EN PATRIMONIO NETO	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)										
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.051,90	0,00	0,00	0,00	640.051,90
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
1. Aumentos de capital	517	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
2. (–) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	-17.100.490,27	0,00	-55.944,17	0,00	-83.005,05	-330.000,00	0,00	0,00	-17.569.439,49
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	75.776.591,00	0,00	50,00	-17.176.129,22	0,00	-115.486,68	0,00	640.051,90	-330.000,00	0,00	0,00	58.795.077,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	75.776.591,00	0,00	50,00	-17.176.129,22	0,00	-115.486,68	0,00	640.051,90	-330.000,00	0,00	0,00	58.795.077,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	517	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (–) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	194.565,22	0,00	115.486,68	0,00	-640.051,90	330.000,00	0,00	0,00	0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	75.776.591,00	0,00	50,00	-16.981.564,00	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68	0,00	0,00	0,00	55.125.503,32

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.1

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	33.003.500,00		50,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	33.003.500,00		50,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516	42.773.091,00		
1. Aumentos de capital	517	42.773.091,00		
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	75.776.591,00		50,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	75.776.591,00		50,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	75.776.591,00		50,00

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNP2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.2

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP1

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	-75.638,95		-59.542,51
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	-75.638,95		-59.542,51
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-17.100.490,27		-55.944,17
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	-17.176.129,22		-115.486,68
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	-17.176.129,22		-115.486,68
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	194.565,22		115.486,68
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	-16.981.564,00		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNP3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.3

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP2

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		83.005,05	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		83.005,05	
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528		640.051,90	
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-83.005,05	-330.000,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		640.051,90	-330.000,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		640.051,90	-330.000,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528		-3.669.573,68	
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-640.051,90	330.000,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		-3.669.573,68	

CONTINUA EN LA PÁGINA PNP4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP.4

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNP3

		AJUSTES EN PATRIMONIO NETO	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511			32.951.373,59
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514			32.951.373,59
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			640.051,90
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			42.773.091,00
1. Aumentos de capital	517			42.773.091,00
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			-17.569.439,49
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511			58.795.077,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514			58.795.077,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528			-3.669.573,68
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530			
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527			
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529			
III. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525			55.125.503,32

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).



ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**49.157.728,42**	**20.276.122,17**
II. Inmovilizado material	5	**71.737,14**	**22.182,25**
III. Inversiones inmobiliarias	5	**43.754.614,26**	**19.933.383,53**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	**4.582.200,00**	**0,00**
V. Inversiones financieras a largo plazo.	6	**390.450,28**	**115.850,55**
VI. Activos por impuesto diferido.	9	**358.726,74**	**204.705,84**
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.293.971,04**	**2.412.413,48**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	**473.534,16**	**199.477,25**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		92.697,69	11.966,68
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		92.697,69	11.966,68
3. Otros deudores		380.836,47	187.510,57
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6 y 14	**198.601,36**	**0,00**
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6 y 14	**499.087,74**	**1.576.428,57**
VI. Periodificaciones a corto plazo.		**1.194,14**	**1.728,48**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	6	**1.121.553,64**	**634.779,18**
TOTAL ACTIVO (A+B)		**51.451.699,46**	**22.688.535,65**

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Activo del Balance del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
A) PATRIMONIO NETO		32.951.373,59	14.123.401,55
A-I) Fondos Propios.		32.951.373,59	14.123.401,55
I. Capital.	8	33.003.500,00	9.805.300,00
1. Capital escriturado.		33.003.500,00	9.805.300,00
II. Prima de emisión.		50,00	0,00
III. Reservas.	8	(75.638,95)	4.341.672,47
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(59.542,51)	(59.542,51)
VII. Resultado del ejercicio.	3	83.005,05	35.971,59
B) PASIVO NO CORRIENTE		17.079.190,68	7.447.835,35
II. Deudas a largo plazo.	7	12.171.741,70	7.212.492,22
1. Deudas con entidades de crédito.		3.518.068,58	2.761.528,72
2. Acreedores por arrendamiento financiero		8.315.267,74	4.313.875,82
3.Otras deudas a LP		338.405,38	137.087,68
IV. Pasivos por impuesto diferido.	9	4.907.448,98	235.343,13
C) PASIVO CORRIENTE		1.421.135,19	1.117.298,75
III. Deudas a corto plazo.		999.890,53	311.306,49
1. Deudas con entidades de crédito.	7	138.701,60	18.940,01
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	7	312.483,90	150.781,02
3.Otras deudas a CP	7 y 14	548.705,03	141.585,46
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7 y 14	200.000,00	250.318,89
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	7	221.244,66	555.673,37
1. Proveedores.		15.044,24	2.124,65
b) Proveedores a corto plazo		15.044,24	2.124,65
2. Otros acreedores		206.200,42	553.548,72
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		51.451.699,46	22.688.535,65

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Pasivo del Balance del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2010	31/12/2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	10	1.424.066,34	1.439.076,66
5. Otros ingresos de explotación.		190.376,56	17.435,54
6. Gastos de personal.	10	(48.301,51)	(21.074,86)
7. Otros gastos de explotación.	10	(707.711,78)	(695.123,93)
8. Amortización del inmovilizado.	5	(652.092,74)	(567.589,34)
12. Otros resultados	10	29.331,37	(1.000,00)
A.1) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		235.668,24	171.724,07
13. Ingresos financieros.		77.393,24	76.769,40
14. Gastos financieros.		(217.896,43)	(178.284,53)
A.2) Resultado financiero (13+14+15+16+17).		(140.503,19)	(101.515,13)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2).		95.165,05	70.208,94
18. Impuesto sobre beneficios.	9	(12.160,00)	(34.237,35)
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)		83.005,05	35.971,59

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ANEXO VI. Cuentas anuales e informe del auditor de Entrecampos para el ejercicio 2010, 2011 y 2012

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES

Nº PROTOCOLO: 3830

17-junio-2013

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2012

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. El consejo de administración es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Tal y como se indica en la nota 9 de la memoria, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

   En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 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

AUREN AUDITORES MAD, S.L. CIF B79318028. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 28.352, Folio 109, Sección 8, Hoja M-44887, Inscripción 34

probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante. Esta misma situación se produjo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y, como consecuencia de ello, nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas a dicho ejercicio incluyó una salvedad por esta cuestión.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo mencionado en el párrafo 2, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

AUREN AUDITORES MAD, S.L.
R.O.A.C. Nº S0278

Juan José Jaramillo
Socio Auditor

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
AUREN AUDITORES MADRID, S.L.

Año **2013** Nº **01/13/11841**
IMPORTE COLEGIAL: **96,00 EUR**

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Madrid, 17 de junio de 2013

AUREN

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDP

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 [ ] SL: 01012 [X] Otras: 01013

NIF: 01010 A84193531

Denominación social: 01020 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Domicilio social: 01022 C/. ROSARIO PINO Nº. 18, 3º

Municipio: 01023 MADRID — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28020 — Teléfono: 01031 917.709.650

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
FIJO (4):	04001	8,00	7,00
NO FIJO (5):	04002	1,00	1,00
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):	04010	1,00	1,00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)	
	HOMBRES		MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 3	04121	5	3	4
NO FIJO:	04122 0	04123	0	0	1

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.012	1	1	2.011	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.012	12	31	2.011	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

MICROEMPRESAS

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6) 01902 No

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

(6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

EL DERECHO A EFECTUAR SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros 09001

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		90.374.188,40	94.835.154,41
I. Inmovilizado intangible	11100	5.1	19.611,84	29.538,91
II. Inmovilizado material	11200	5.2	1.277.764,35	95.260,52
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5.3	88.184.212,01	93.673.742,57
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6	892.600,20	956.085,67
VI. Activos por impuesto diferido	11600			80.526,74
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.396.947,74	2.793.542,54
I. Existencias	12200			
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	6	1.156.832,38	852.223,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		287.527,69	169.843,87
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		287.527,69	169.843,87
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		869.304,69	682.380,02
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	6	1.169.113,76	220.000,00
V. Periodificaciones a corto plazo	12600		-2.536,55	-6.767,44
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6	2.073.538,15	1.728.086,09
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		94.771.136,14	97.628.696,95

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

...PTO ...SU I...INTA... COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		55.125.503,32	58.795.077,00
A-1) Fondos propios	21000		55.125.503,32	58.795.077,00
I. Capital	21100	8	75.776.591,00	75.776.591,00
1. Capital escriturado	21110		75.776.591,00	75.776.591,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	8	50,00	50,00
III. Reservas	21300	8	-16.981.564,00	-17.176.129,22
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			-115.486,68
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-3.669.573,68	640.051,90
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			-330.000,00
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		37.765.362,11	37.031.563,74
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	7	22.181.801,16	23.346.820,15
1. Deudas con entidades de crédito	31220		6.058.592,26	6.561.208,92
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		15.311.875,47	15.982.932,79
3. Otras deudas a largo plazo	31290		811.333,43	802.678,44
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	9	15.583.560,95	13.684.743,59
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

DEBE PRESENTARSE COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
C) **PASIVO CORRIENTE**	32000		1.880.270,71	1.802.056,21
I. **Provisiones a corto plazo**	32200		2.320,00	
II. **Deudas a corto plazo**	32300	7	1.170.935,39	1.129.699,79
1. Deudas con entidades de crédito	32320		496.956,70	469.597,10
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		671.057,32	647.602,69
3. Otras deudas a corto plazo	32390		2.921,37	12.500,00
III. **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	32400			
IV. **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	32500	7	707.015,32	672.356,42
1. Proveedores	32580		15.563,37	22.639,20
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		15.563,37	22.639,20
2. Otros acreedores	32590		691.451,95	649.717,22
V. **Periodificaciones a corto plazo**	32600			
VI. **Deuda con características especiales a corto plazo**	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		94.771.136,14	97.628.696,95

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	10	5.972.353,06	5.541.288,16
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		41.773,27	79.874,12
6. Gastos de personal	40600	10	-499.511,61	-443.889,83
7. Otros gastos de explotación	40700	10	-1.824.537,41	-1.882.095,85
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-2.021.350,69	-1.877.474,25
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	5	-3.163.933,21	52.908,47
12. Otros resultados	41300	10	351.331,65	160.456,54
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		-1.143.874,94	1.631.067,36
13. Ingresos financieros	41400		230.981,69	122.477,89
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430			
b) *Otros ingresos financieros*	41490		230.981,69	122.477,89
14. Gastos financieros	41500		-642.999,57	-947.343,48
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-31.993,35	68.007,00
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-444.011,23	-756.858,59
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-1.587.886,17	874.208,77
19. Impuestos sobre beneficios	41900	9	-2.081.687,51	-234.156,87
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		-3.669.573,68	640.051,90

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP

NIF: A84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	AJUSTES EN PATRIMONIO NETO	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)										
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.051,90	0,00	0,00	0,00	640.051,90
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
1. Aumentos de capital	517	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
2. (–) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	-17.100.490,27	0,00	-55.944,17	0,00	-83.005,05	-330.000,00	0,00	0,00	17.569.439,49
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	75.776.591,00	0,00	50,00	-17.176.129,22	0,00	-115.486,68	0,00	640.051,90	-330.000,00	0,00	0,00	58.795.077,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	75.776.591,00	0,00	50,00	17.176.129,22	0,00	-115.486,68	0,00	640.051,90	-330.000,00	0,00	0,00	58.795.077,00
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	517	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (–) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	194.565,22	0,00	115.486,68	0,00	-640.051,90	330.000,00	0,00	0,00	0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	75.776.591,00	0,00	50,00	16.981.564,00	0,00	0,00	0,00	-3.669.573,68	0,00	0,00	0,00	55.125.503,32

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2012
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. 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.

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

Desde el 22 de mayo de 2013, la Sociedad tiene por objeto:
a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
e) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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 operan en Alemania a través de un establecimiento permanente.

Por los motivos comentados en la nota 13, las presentes cuentas anuales fueron reformuladas por el consejo de administración el 13 de junio de 2013, por lo que se incorpora la información relevante acaecida hasta dicha fecha.

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 2011 y 2010, la Sociedad participó en sucesivas combinaciones de negocios, que se han realizado 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 son las siguientes:

Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2010

- Con fecha 29 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 633 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 29 de Junio de 2010 de Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., sociode la sociedad **Camporredondo Puerta de Hierro Tres, S.L. Unipersonal,** por el cual se procedió a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasó en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que ampliaron sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudicaron en su totalidad al Socio único de la sociedad escindida, Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., que también se escindió en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio la matriz de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., Río Jovero, S.L.
  Entre las sociedades beneficiaras se encuentra ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., quien recibió un patrimonio valorado en 3.802.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual las operaciones anteriores tuvieron efecto fue 29 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Estas operaciones 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.

- Con fecha 30 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita con el número 648 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 30 de Junio de 2010 del socio único Rio Hortaleza Cartera, S.L. de la sociedad **Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U**. por el cual se procedió a la escisión total de esta última sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en nueve partes, cada una de las cuales se traspasó en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias preexistentes, que ampliaron sus capitales sociales en la cantidad correspondiente y a una sociedad de nueva creación denominada SARCAP, S.L.U. Las participaciones de las ampliaciones de capital y de la Sociedad de nueva creación, se adjudicaron al socio único de la sociedad escindida, Rio Hortaleza Cartera. S.L.U., que también se escindió en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio la matriz de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., Río Jovero, S.L..
  Entre las sociedades beneficiaras de la escisión de Rio Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U. se encontraba ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., quien recibió un patrimonio valorado en 483.250 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual las operaciones anteriores tuvieron efecto fue 30 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida, se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Estas operaciones 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.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 1.177 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Uno, S.L.U.** por el cual se procedió a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias, siendo una de ellas ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. quien recibió un patrimonio cuyo valor razonable era de 18.913.000 euros, ampliando su capital social en dicha cantidad.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tuvo efecto fue el 23 de noviembre de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se acogió 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 han integrado en la base imponible.

Con anterioridad a esta operación, con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 656 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad Entrecampos Uno, S.L.U. (Sociedad absorbente) por el cual se procedió a absorber a su socio único, la sociedad **Inversiones Riotejitas S.L.U.** (Sociedad absorbida). No procedió realizar aumento de capital al estar la Sociedad absorbente íntegramente participada por la Sociedad absorbida (fusión inversa).
Esta operación se acogió 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.

- Con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 655 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 1 de julio de 2010 de la Socia única de la Sociedad **Rio Jovero, S.LU.** por el cual se procedió al aumento del capital social en la suma de 1.176.700 euros mediante aportaciones no dinerarias que suscribió ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. Para ello se emitieron 11.767 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, ofreciendo como contravalor inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se ha aumentado el capital social. Tras esta ampliación de capital, la sociedad Rio Jovero pierde la condición de Unipersonalidad.
  ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (aportante), se acoge 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 1.176 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de octubre de 2010 de la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad **Rio Jovero, S.L,** por el cual se procedió al aumento del capital social en la suma de 3.265.500 euros mediante aportaciones no dinerarias. Para ello se emitieron 32.655 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, las cuales fueron asumidas en su totalidad por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. ofreciendo como contravalor dos inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se aumentó el capital social.
  ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (aportante), se acogió 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

<u>Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2011</u>

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 112 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Dos, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias que amplían su capital social. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Doña Clara María Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encontraba ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.

  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 113 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Tres, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Don Julián Ignacio Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encontraba ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de Marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 206 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de los socios de la Sociedad **Río Jovero, S.L.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución y división de su patrimonio en cuatro sociedades beneficiarias que amplían su capital social.
  Como consecuencia de la escisión total, Río Jovero, S.L. se disuelve y amortiza a sus socios, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., sus 154.672 participaciones de 100 euros de valor nominal y numeradas correlativamente, 110.250 de María Lourdes Segura Rodríguez y 44.422 de Entrecampos Cuatro S.L. En contraprestación a las participaciones amortizadas, las participaciones sociales resultantes de la ampliación de capital de las cuatro sociedades beneficiarias, se asignan en su totalidad a los socios de la sociedad escindida, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., salvo en la ampliación de capital de Entrecampos Uno, S.L. en la que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. recibió una compensación económica de 1.349.846 euros, que atendiendo al fondo de la operación y no a la forma, no se ha considerado como patrimonio neto recibido por Entrecampos Cuatro.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 18 de marzo de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 207 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de enero de 2011 de la Junta General de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (Sociedad absorbente) por el cual se procede a absorber las sociedades **Entrecampos Cinco S.L.U., Entrecampos Seis S.L.U., Entrecampos Siete S.L.U. y Entrecampos Ocho S.L. (Sociedad Absorbida).** La inscripción de esta fusión por absorción se realiza el 13 de abril de 2011.
  La sociedad absorbente (ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) era titular de:

  - la totalidad de las participaciones de tres de las sociedades absorbidas: Entrecampos Cinco (como consecuencia de la escisión total de Entrecampos Uno, S.L.U., en el año 2010), Entrecampos Seis y Entrecampos Siete (estas dos últimas como consecuencia de las escisiones en 2011 de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres). Por tanto, tienen la consideración de fusión impropia y no se procede a aumentar el capital social de la sociedad absorbente.

- el 28,72% del capital social de Entrecampos Ocho (como consecuencia de la escisión en 2011 de Río Jovero). A su vez, la sociedad absorbida Entrecampos Ocho es titular de un 19,90% del capital social de la sociedad absorbente habiendo decidido los socios que dicha cartera no se transmita a la sociedad absorbente evitando así la aparición de autocartera en Entrecampos Cuatro. En consecuencia, la absorción de Entrecampos Ocho, S.L. por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. dio lugar a que esta última aumentara su capital social en 4.540.079 euros y al registro contable de un cargo contra reservas (reserva negativa) por importe de 9.623 miles de euros, dada la valoración acordada entre las partes para el patrimonio de esta sociedad.

La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 1 de enero de 2011, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de las Sociedad Absorbida, se considerarán realizadas, a efectos contables y fiscales, por la sociedad absorbente.

Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

Tras esta última combinación de negocios en 2011, las participaciones de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. quedan repartidas a partes iguales (un 25% cada uno) entre Carlos Segura, Clara María Segura, Julián Ignacio Segura y María Lourdes Segura, quienes han consensuado un mismo valor para los patrimonios aportados por cada uno de ellos a Entrecampos Cuatro, SL., con el objeto de dar viabilidad a su proyecto.

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

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 de Pequeñas y Medianas Empresas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, 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:

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 recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.
La determinación de la adecuada clasificación de las partidas de carácter fiscal depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos fiscales.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cifras de las presentes Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.

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	31/12/2012	31/12/2011
Deudas largo plazo con entidades de crédito	15.311.875,47	15.982.932,79
Deudas corto plazo con entidades de crédito	671.057,32	647.602,69
Total	**15.982.932,79**	**16.630.535,48**

Contratos de préstamo	31/12/2012	31/12/2011
Deudas largo plazo con entidades de crédito	6.058.592,26	6.561.208,92
Deudas corto plazo con entidades de crédito	496.956,70	469.597,10
Total	**6.555.548,96**	**7.030.806,02**

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio se ha obtenido un resultado después de impuestos de 3.669.573,68 euros (pérdida) y de 640.051,90 euros (beneficio) en el ejercicio anterior, siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2012 y del ejercicio 2011 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	31/12/2012	31/12/2011
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-3.669.573,68	640.051,90
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	**-3.669.573,68**	**640.051,90**

Aplicación	31/12/2012	31/12/2011
A Reserva Legal	0,00	64.005,19
A Reservas Voluntarias	0,00	130.560,03
A Resultados negativos ejercicios anteriores	0,00	115.486,68
A Resultado negativo del ejercicio	-3.669.573,68	0,00
A Dividendo a Cuenta	0,00	330.000,00
Total	**-3.669.573,68**	**640.051,90**

Durante el ejercicio 2011 se repartió un dividendo a cuenta de beneficios por un total de 330.000,- euros, abonados a los socios en once meses, de febrero a diciembre, a razón de 30.000,00 euros mensuales, que se aplicó al resultado del ejercicio.

Los resultados de los ejercicios 2012 y 2011 incluyen los beneficios correspondientes a las explotaciones en arrendamiento de los Edificios de Berlín, donde la Sociedad opera a través de dos establecimientos permanentes: Erich Weinert Strasse 6 y Blücher Strasse, 37-A, por un total de 19.441,41 euros (beneficio) y -80.412,06 euros (pérdidas) respectivamente en el ejercicio 2012 y 12.046,42 euros (beneficio) y -75.452,29 euros (pérdidas) respectivamente en el ejercicio 2011.

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 de Pequeñas y Medianas Empresas 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, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

- Activos financieros a coste amortizado:

  Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
  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.

- Activos financieros a coste:

  Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.
  Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
  Cuando se ha realizado la baja del balance u otro motivo del activo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

- Baja de activos financieros

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

2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

  Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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 del a 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.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1. Inmovilizado intangible

El detalle de este capítulo, se refiere al presente ejercicio por ser un elemento nuevo:

Coste:

Elemento	saldo al	Total Altas			Bajas	saldo al
	31/12/2011	Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		31/12/2012
Aplicaciones Informáticas	30.000,00	0,00		0,00		30.000,00
Total Coste	**30.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**30.000,00**

Elemento	saldo al	Total Altas			Bajas	saldo al
	31/12/2010	Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		31/12/2011
Aplicaciones Informáticas	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00		30.000,00
Total Coste	**0,00**	**0,00**	**30.000,00**	**30.000,00**	**0,00**	**30.000,00**

Amortización:

Elemento	saldo al	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al
	31/12/2011				31/12/2012
Aplicaciones Informáticas	-461,09	-9.927,07			-10.388,16
Total Amortización	**-461,09**	**-9.927,07**	**0,00**	**0,00**	**-10.388,16**

Elemento	saldo al	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al
	31/12/2010				31/12/2011
Aplicaciones Informáticas	0	-461,09			-461,09
Total Amortización	**0**	**-461,09**	**0,00**	**0,00**	**-461,09**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2011	saldo al 31/12/2012
Aplicaciones Informáticas	0,00	29.538,91	19.611,84
Total Valor Neto	**0,00**	**29.538,91**	**19.611,84**

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es de 15 años.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2012 no existen elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

5.2. 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 31/12/2011	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2012
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	0,00	753.946,28		753.946,28		753.946,28
Construcciones	0,00	893.356,19		893.356,19		893.356,19
Instalaciones Técnicas	0,00		7.535,64	7.535,64		7.535,64
Maquinaria	4.116,32			0,00		4.116,32
Otras instalaciones	58.090,93			0,00		58.090,93
Mobiliario	143.739,68		15.810,00	15.810,00		159.549,68
Equip. Proc. Información	49.311,80		450,00	450,00		49.761,80
Total Coste	**255.258,73**	**1.647.302,47**	**23.795,64**	**1.671.098,11**	**0,00**	**1.926.356,84**

Elemento	saldo al 31/12/2010	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2011
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Maquinaria	2.058,16	2.058,16		2.058,16		4.116,32
Otras instalaciones	39.434,26	18.656,67		18.656,67		58.090,93
Mobiliario	40.396,10	87.965,44	15.378,14	103.343,58		143.739,68
Equip. Proc. Información	23.049,96	20.638,86	5.622,98	26.261,84		49.311,80
Total Coste	**104.938,48**	**129.319,13**	**21.001,12**	**150.320,25**	**0,00**	**255.258,73**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2011	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2012
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	-262.273,17	-262.273,17		-262.273,17
Total Coste	**0,00**	**0,00**	**-262.273,17**	**-262.273,17**	**0,00**	**-262.273,17**

Durante el ejercicio 2011 no se reconocieron ni revirtieron correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2011	Dotación del ejercicio	Altas por traspaso	Bajas	saldo al 31/12/2012
Construcciones	0,00	-36.475,76	-170.521,66		-206.997,42
Instalaciones Técnicas	0,00	-42,11			-42,11
Maquinaria	-4.116,32	0,00			-4.116,32
Otras instalaciones	-35.565,47	-4.016,01			-39.581,48
Mobiliario	-89.236,12	-8.912,86			-98.148,98
Equip. Proc. Información	-31.080,30	-6.352,71			-37.433,01
Total Amortización	**-159.998,21**	**-55.799,45**	**-170.521,66**	**0,00**	**-386.319,32**

Elemento	saldo al 31/12/2010	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2011
Maquinaria	-1.029,08	0,00	-3.087,24		-4.116,32
Otras instalaciones	-18.531,73	-3.972,54	-13.061,20		-35.565,47
Mobiliario	-6.634,00	-7.160,61	-75.441,51		-89.236,12
Equip. Proc. Información	-7.006,53	-6.065,39	-18.008,38		-31.080,30
Total Amortización	**-33.201,34**	**-17.198,54**	**-109.598,33**	**0,00**	**-159.998,21**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2011	saldo al 31/12/2012
Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	1.178.031,88
Instalaciones Técnicas	0,00	0,00	7.493,53
Maquinaria	1.029,08	0,00	0,00
Otras instalaciones	21.931,61	22.525,46	18.509,45
Mobiliario	33.762,10	54.503,56	61.400,70
Equip. Proc. Información	16.043,43	18.231,50	12.328,79
Total Valor Neto	**72.766,22**	**95.260,52**	**1.277.764,35**

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

En el ejercicio 2012 se han reconocido correcciones valorativas por deterioro por un total de 262.273,17 euros en el siguiente elemento:

INMUEBLE	VNC al 31-12-2012	Valor Tasación	Deterioro
Rosario Pino, 18	1.440.305,05	1.178.031,88	262.273,17

En cumplimiento de la normativa contable, la sociedad al final de ejercicio procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.
La corrección valorativa se ha efectuado sobre el inmueble propiedad de la compañía, reflejado en el epígrafe de Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. El método de valoración utilizado es de comparación de mercado.

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 – 15 %
Equipos Proceso de información	25 – 33 %

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

Elemento	31-12-2012	31-12-2011
Maquinaria	4.116,32	4.116,32
Otras Instalaciones	20.081,06	19.640,38
Mobiliario	57.760,21	56.482,69
Equipos Proceso de información	21.797,74	20.144,42
Total	**103.755,33**	**100.383,81**

5.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden 1 solar e inmuebles, así como los terrenos sobre los que se ubican estos últimos, en 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	Total Altas				Bajas	Traspasos	saldo al
	31/12/2011	Comb./AD	Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			31/12/2012
Inversiones en terrenos	25.624.467,59			247.175,36	247.175,36		-753.946,28	25.117.696,67
Inversiones en construcciones	73.229.968,07			597.359,10	597.359,10		-893.356,19	72.933.970,98
Total Coste	**98.854.435,66**	**0,00**	**0,00**	**844.534,46**	**844.534,46**	**0,00**	**-1.647.302,47**	**98.051.667,65**

Elemento	saldo al	Total Altas				Bajas	Traspasos	saldo al
	31/12/2010	Comb./AD	Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			31/12/2011
Inversiones en terrenos	14.060.355,44	11.501.578,07	0,00	62.534,08	11.564.112,15			25.624.467,59
Inversiones en construcciones	32.880.991,01	40.306.373,64	1.752,34	40.851,08	40.348.977,06			73.229.968,07
Total Coste	**46.941.346,45**	**51.807.951,71**	**1.752,34**	**103.385,16**	**51.913.089,21**	**0,00**	**0,00**	**98.854.435,66**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2011	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2012
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	-2.901.660,04	-2.901.660,04		-2.901.660,04
Total Coste	**0,00**	**0,00**	**-2.901.660,04**	**-2.901.660,04**	**0,00**	**-2.901.660,04**

Durante el ejercicio 2011 no se reconocieron ni revirtieron correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2011	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2012
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-5.180.693,09	-1.955.624,17	0,00	0,00	170.521,66	**-6.965.795,60**
Total Amortización Acumulada	**-5.180.693,09**	**-1.955.624,17**	**0,00**	**0,00**	**170.521,66**	**-6.965.795,60**

Elemento	saldo al 31/12/2010	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2011
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-3.186.733,19	-1.859.814,62	-134145,28	0,00	0,00	-5.180.693,09
Total Amortización Acumulada	**-3.186.733,19**	**-1.859.814,62**	**-134.145,28**	**0,00**	**0,00**	**-5.180.693,09**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2011	saldo al 31/12/2012
Inversiones en terrenos	14.060.355,44	25.624.467,59	25.117.696,67
Inversiones en construcciones	29.694.258,82	68.049.274,98	65.968.175,38
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	-2.901.660,04
Total Valor Neto Contable	**43.754.614,26**	**93.673.742,57**	**88.184.212,01**

La totalidad de las altas del ejercicio 2011 por combinaciones de negocio se corresponden a los bienes adquiridos como consecuencia de la escisión de Entrecampos Dos, S.L. Unipersonal, Entrecampos Tres S.L.U. y Rio Jovero, S.L. y la absorción de Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U., Entrecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L.U. (operaciones detalladas en la Memoria del ejercicio anterior).

Las altas del ejercicio 2012 corresponden a:

- Obras realizadas en el Edificio de la calle Erich Weinert, 6 de Berlín para el acondicionamiento del espacio bajo cubiertas materializado en tres viviendas - áticos con un coste de 414.492,60 euros, que se encuentran alquilados desde la finalización de las obras.
- Mayor valor del Edificio de la calle Blücher, 37 de Berlín, por el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales por importe de 59.779,00 euros.
- Compra de la oficina 9 B Bajo y la plaza de garaje Nº 39 en sótano de la calle Infanta Mercedes, 92 de Madrid por un total de 200.000,00 euros.
- Compra de los proindivisos a los comuneros, para liquidar la comunidad de bienes de Inmobiliaria Ciudad Puerta de Hierro y otros, de los siguientes inmuebles de la calle Infanta Mercedes, 92:
  - Oficina 9 C Bajo 130.747,54 €
  - Plaza de garaje 47 3º sótano 5.915,13 €
  - Plaza de garaje 48 3º sótano 11.711,27 €

-	Plaza de garaje 49 3º sótano	22.888,92 €
	TOTAL	171.262,86 €

Los traspasos del presente ejercicio corresponden a la reclasificación en inmovilizado material de la oficina y las plazas de garaje de la calle Rosario Pino, nº 18 destinadas al uso de la compañía.

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 2012 se han reconocido correcciones valorativas por deterioro por un total de 2.901.660,04 euros en los siguientes elementos:

INMUEBLE	VNC al 31-12-2012	Valor Tasación	Deterioro
Ctra. Vadepeñas, 15	1.632.074,20	1.558.813,22	73.260,98
Alberto Aguilera 31	511.852,67	454.604,37	57.248,30
Arturo Soria 187	157.095,89	120.627,08	36.468,81
Espiritu Santo, 32	3.563.706,94	3.019.496,72	544.210,22
Francisco Gervás 12, Madrid	623.596,86	559.569,99	64.026,87
Gandía, 6	255.493,21	164.330,90	91.162,31
Avda. Mediterráneo, 7	1.894.344,62	1.437.940,31	456.404,31
Avda. Mediterráneo, 9	1.108.553,51	854.676,73	253.876,78
Avda. Mediterráneo, 12	826.074,89	810.090,08	15.984,81
Seco, 5	228.914,89	136.329,27	92.585,62
Velayos, 2	194.395,92	100.148,67	94.247,25
Algorta, 12	387.447,55	285.246,89	102.200,66
Algorta, 14	136.550,17	112.327,35	24.222,82
Baunatal, 22	177.189,11	134.340,30	42.848,81
Pº Europa, 5	1.735.650,41	1.544.258,18	191.392,23
Euskadi, 16	214.446,60	202.470,89	11.975,71
Marítima, 27	1.132.980,76	974.633,02	158.347,74
Marítima, 29. Las Caletillas.	331.312,57	273.894,55	57.418,02
Buenaventura Bonnet, 15	530.526,45	383.069,76	147.456,69
Blas Otero, 4	516.040,86	356.669,67	159.371,19
Nicolás Guillén, 2	4.135.888,11	4.049.649,03	86.239,08
Nicolás Guillén, 6	8.259.784,76	8.234.345,60	25.439,16
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.514.528,33	115.271,67
	32.183.720,95	**29.282.060,91**	**2.901.660,04**

En cumplimiento de la normativa contable, la sociedad al final de ejercicio procede a la revisión del valor del inmovilizado para adecuarlo al valor de mercado. Los importes tenidos en cuenta se detallan en el cuadro anterior.
Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la compañía, reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. El método de valoración utilizado es de comparación de mercado.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior asciende a 591.840,53 euros y 479.168,78 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2012 la sociedad tiene once inmuebles afectos a garantía hipotecaria, los mismos que al cierre del ejercicio anterior (Véase Nota 7).

Tal y como se detalla en la Nota 9, el 30 de junio de 2011 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre tres inmuebles de su propiedad.

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

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2010	Altas	Mejoras	saldo al 31/12/2011	Altas	Mejoras	saldo al 31/12/2012
Inversiones en terrenos	1.236.445,60	433.412,40		1.669.858,00	10.456,78		**1.680.314,78**
Inversiones en construcciones	4.938.714,73	1.822.602,70	1.752,34	6.763.069,77	48.322,22	414.492,60	**7.225.884,59**
Total Coste	**6.175.160,33**	**2.256.015,10**	**1.752,34**	**8.432.927,77**	**58.779,00**	**414.492,60**	**8.906.199,37**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2010	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2011	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/2012
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-582.439,65	-261.065,02	0	-843.504,67	-276.508,83	0	**-1.120.013,50**
Total Amortización Acumulada	**-582.439,65**	**-261.065,02**	**0,00**	**-843.504,67**	**-276.508,83**	**0,00**	**-1.120.013,50**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2010	saldo al 31/12/2011	saldo al 31/12/2012
Inversiones en terrenos	1.236.445,60	1.669.858,00	1.680.314,78
Inversiones en construcciones	4.356.275,08	5.919.565,10	6.105.871,09
Total Valor Neto Contable	**5.592.720,68**	**7.589.423,10**	**7.786.185,87**

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden dos edificios adquiridos por la sociedad en Alemania, uno de ellos como único titular y el otro participado en un 60% al 31-12-2010. El 40% restante reflejado en las altas del año 2011 proviene de la escisión de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U. que tenían una participación del 20% cada una, por lo que desde el 31 de Diciembre de 2011 ambos edificios pertenecen en su totalidad a la Sociedad.

5.4. Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2006 se formalizó un contrato de arrendamiento financiero cuyas características se detallan a continuación, por la compra del 25% de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa nº3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen. La explotación del edificio se realiza a través de la Comunidad de bienes: Edificio Isla Graciosa nº3 C.B. con C.I.F. E-84590793 y domicilio en Madrid, calle Rosario Pino 18, de la que participaba esta sociedad en un 25%.

Tras la escisión de la Sociedad Entrecampos Uno S.L.U. descrita en la nota uno de la memoria del ejercicio 2010 y de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U. descritas en la nota uno de la memoria del ejercicio 2011, la Sociedad ha adquirido un 75% más del coste y de la explotación de este edificio, por lo que al cierre de los ejercicios 2011 y 2012 el porcentaje de participación en el mismo es del 100%.

	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2012	Calle Isla Graciosa nº 3	28-02-2006	23.000.000,00	20 años	7 años	5.000.000,00
2011	Calle Isla Graciosa nº 3	28-02-2006	23.000.000,00	20 años	6 años	5.000.000,00

		Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
	Elemento	Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2012	Calle Isla Graciosa nº 3	71	12	157	647.602,69	1.986.396,84	15.982.932,79
2011	Calle Isla Graciosa nº 3	59	12	169	573.656,12	1.412.740,72	16.630.535,48

5.5. Arrendamientos operativos

El 89% de los inmuebles que son propiedad de la sociedad (el 91% en 2011) se encuentran arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 10 de esta memoria.

El detalle de los contratos de arrendamientos más significativos para los ejercicios 2011 y 2012 es el siguiente:

	Elemento	Coste	Amor.Acum. al 01-01-12	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Cuotas Devengadas		Cuotas Deveng. no cobradas
						Ej. Anter.	En el ejercicio	
2012	Edificio Erich Weinert	2.936.998,00	(328.852,42)	(81.137,89)	2.527.007,69	166.857,81	176.031,85	15,22
	Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	(514.652,25)	(195.370,94)	5.259.178,18	441.344,85	450.929,68	0,00
	Edificio Isla Graciosa, 3	21.401.814,20	(1.584.178,29)	(669.774,32)	19.147.819,48	1.380.653,58	1.579.064,62	27.826,18
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,36	(951.588,93)	(56.659,09)	2.593.817,34	350.744,42	252.923,23	0,00
	Total	**34.009.619,65**	**(3.379.271,89)**	**(1.002.984,35)**	**29.627.363,41**	**2.339.600,66**	**2.458.949,38**	**27.841,40**

	Elemento	Coste	Amor.Acum. al 01-01-11	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Cuotas Devengadas		Cuotas Deveng. no cobradas
						Ej. Anter.	En el ejercicio	
2011	Edificio Erich Weinert	2.522.505,40	(251.475,38)	(77.377,04)	2.193.652,98	467.788,12	166.857,81	1.445,92
	Edificio Blücherstr. 37-A	5.910.422,37	(330.964,27)	(183.687,98)	5.395.770,12	657.966,32	441.344,85	0,00
	Edificio Isla Graciosa, 3	21.401.814,20	(957.063,99)	(627.114,30)	19.817.635,91	1.016.578,04	1.380.653,58	12.369,27
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,36	(888.090,01)	(63.498,92)	2.650.476,43	1.056.438,77	350.744,42	0,00
	Total	**33.436.807,33**	**(2.427.593,65)**	**(951.678,24)**	**30.057.535,44**	**3.198.771,25**	**2.339.600,66**	**13.815,19**

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 6. 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 es el siguiente:

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11
Activos Financieros a Coste Amortizado								
250 - Inversiones Financ. L.P.	568,51	40.566,01					568,51	40.566,01
251 - Valores Rep. Deuda L.P.			5.000,00	260.326,00			5.000,00	260.326,00
258 - Imposiciones a L.P.					210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					677.031,69	655.193,66	677.031,69	655.193,66
TOTAL	568,51	40.566,01	5.000,00	260.326,00	887.031,69	655.193,66	892.600,20	956.085,67

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11
Activos Financieros a Coste Amortizado								
417 – Anticipo a Acreedores					25.760,46	25.883,09	25.760,46	25.883,09
430 – Clientes					287.527,69	169.843,87	287.527,69	169.843,87
440 – Deudores					266.763,19	249.025,04	266.763,19	249.025,04
443 – Deudores Partes Vincul.					0,00	3.136,47	0,00	3.136,47
532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas					369.113,76	0,00	369.113,76	0,00
553 – Cta.Cte. Fusiones y Esc.					21.494,64	-35.184,67	21.494,64	-35.184,67
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					32.279,86	40.516,92	32.279,86	40.516,92
Activos Financieros a Coste								
541 – Valores repres. de deuda					0,00	220.000,00	0,00	220.000,00
548 - Imposiciones a C.P.					800.000,00	0,00	800.000,00	0,00
570 – Caja					1.124,56	2.258,07	1.124,56	2.258,07
572 – Bancos					1.572.413,59	1.285.828,02	1.572.413,59	1.285.828,02
576 – Otros activos líquidos equivalentes					500.000,00	440.000,00	500.000,00	440.000,00
TOTAL					3.876.477,75	2.401.306,81	3.876.477,75	2.401.306,81

En el ejercicio 2011 se han registrado en el activo de la sociedad 74.615,25 euros de deterioro de créditos comerciales. En el ejercicio 2012, la cifra registrada en este epígrafe asciende a 58.033,47 euros.

NOTA 7. PASIVOS FINANCIEROS

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

CATEGORIAS / CLASES	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
170 - Préstamos Entid. Crédito	6.058.592,26	6.561.208,92					6.058.592,26	6.561.208,92
174 - Acreedores Arrend. Finan.	15.311.875,47	15.982.932,79					15.311.875,47	15.982.932,79
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					811.333,43	802.678,44	811.333,43	802.678,44
TOTAL	21.370.467,73	22.544.141,71			811.333,43	802.678,44	22.181.801,16	23.346.820,15

CATEGORIAS / CLASES	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11	Ej.'12	Ej.'11
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
400 – Proveedores					15.563,37	22.639,20	15.563,37	22.639,20
410 – Acreed. Prest. Servicios					311.035,20	266.716,90	311.035,20	266.716,90
438 – Anticipos de Clientes					151.162,04	145.637,91	151.162,04	145.637,91
465 – Remun. Pdtes. de pago					10.257,15	10.214,56	10.257,15	10.214,56
499 – Prov. Operaciones Com.					2.320,00	0,00	2.320,00	0,00
520 – Deudas Entidades Crédito	496.956,70	469.597,10					496.956,70	469.597,10
524 – Acreed. Arrend. Financ.	671.057,32	647.602,69					671.057,32	647.602,69
555 – Partidas Pdtes. Aplicación					2.921,37	12.500,00	2.921,37	12.500,00
TOTAL	1.168.014,02	1.117.199,79			493.259,13	457.708,57	1.661.273,15	1.574.908,36

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

Año 2012	2013	2014	2015	2016	2017	Años Posteriores
Deudas con entidades de crédito	1.168.014,02	1.194.684,47	1.226.876,95	1.260.115,66	1.177.133,55	16.511.657,10

Año 2011	2012	2013	2014	2015	2016	Años Posteriores
Deudas con entidades de crédito	1.117.199,79	1.061.365,17	1.095.788,49	1.131.355,30	1.168.104,20	18.087.528,55

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

Con fecha 26 de Julio de 2007 la sociedad constituye un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 la Sociedad adquiere el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable de los mismos a 31 de diciembre de 2012 es de 2.527.007,69 euros y 5.259.178,18 euros respectivamente y al 31 de diciembre de 2011, de 2.193.652,98 euros y 5.395.770,12 euros respectivamente. Dichos inmuebles están gravados por sendos préstamos hipotecarios otorgados por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por 950.000 y 2.650.000 euros respectivamente, con vencimiento a 23 años y un tipo de interés aproximado del 5% en ambos ejercicios. El saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2012 es de 837.775,06 euros y 2.374.278,66 euros respectivamente. Al cierre del ejercicio 2011 los saldos pendientes ascendían a 862.165,14 euros y 2.439.653,99 respectivamente. Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

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

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 07 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,10 % en 2012 y del 1,94% en 2011, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 736.875,66 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 811.399,26 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense nº70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1% en 2012 y del 1,76% en 2011, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 974.152,42 y al cierre del ejercicio 2011 de 1.042.705,66 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA que grava el edificio de Asura, 56 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2017 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,97% en 2012 y del 1,76% en 2011, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 1.005.455,18 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 1.215.385,23 euros

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.4 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3% en los ejercicios 2011 y 2012, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 147.725,63 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 155.517,63 euros.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.1 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 26 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3% en los ejercicio 2011 y 2012, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 151.873,47 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 159.884,25 euros.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.2 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3% en los ejercicio 2011 y 2012, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 134.586,58 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 141.685,55 euros.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.4 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3% en los ejercicio 2011 y 2012, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 27.962,92 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 29.437,87 euros.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.5 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3% en los ejercicios 2011 y 2012, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2012 de 164.304,99 euros y al cierre del ejercicio 2011 de 172.971,48 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa nº3, 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 en 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 5.4, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2012 es de 15.982.932,79 euros (16.630.535.48 euros en 2011).

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

Entidad	2013	2014	2015	2016	2017	Años Posteriores
BANKIA	79.294,29	80.248,13	81.046,21	81.852,21	82.666,25	331.768,57
B.B.V.A.	289.177,64	294.225,59	299.368,51	304.605,22	192.634,41	599.596,23
CCM	34.048,38	35.083,89	36.151,03	37.250,55	38.383,58	445.536,16
DEUTSCHE	93.878,00	89.765,41	89.765,41	89.765,41	89.765,41	2.759.114,08
LA CAIXA	671.057,32	695.361,45	720.545,79	746.642,27	773.683,90	12.375.642,06
	1.167.455,63	**1.194.684,47**	**1.226.876,95**	**1.260.115,66**	**1.177.133,55**	**16.511.657,10**

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

No existen saldos de proveedores y acreedores comerciales de la Sociedad que excedan de los límites establecidos como plazo legal de pago en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

NOTA 8. FONDOS PROPIOS

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 está compuesto por 75.776.591 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euro por participación.

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2010 estaba compuesto por 330.035 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 100 euros por participación.
Según se detalla en la Nota 1 de la presente Memoria, con fecha 16 de febrero de 2011 se escinden las Sociedades Entrecampos Dos, S.L.U. , Entrecampos Tres, S.L.U. y con fecha 18 de marzo de 2011 se escinde la Sociedad Rio Jovero, S.L. y se realiza la fusión por absorción de las Sociedades Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U, Entrecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L.U. aportando estas sociedades un patrimonio neto total valorado en 42.773.091 euros. En esta misma fecha, 18 de marzo de 2011, se acuerda modificar el valor nominal de las participaciones de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. de 100 euros a 1 euro por participación, sin que se produzca variación en la cifra de capital social de la entidad. Como consecuencia de estas operaciones societarias el capital societario queda ampliado en 42.773.091 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 42.773.091 participaciones ordinarias con un valor nominal de 1 euro cada una.

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

	2012	2011
Reserva Legal	565.208,84	501.203,65
Reservas Voluntarias	(17.546.772,84)	(17.677.332,87)
Total	**(16.981.564,00)**	**(17.176.129,22)**

El detalle de las reservas voluntarias al cierre del ejercicio 2011 y 2012 es el siguiente:

Descripción	31/12/2012	31/12/2011
Reservas voluntarias	**-312.658,96**	**3.708.752,45**
Reservas integración comb negocios	**-17.234.113,88**	**-21.386.085,50**
Reservas integración EC1	36.002,54	-4.074.457,42
Reservas integración EC2	-3.664.706,19	-3.624.172,93
Reservas integración EC3	-3.597.655,05	-3.076.692,66
Reservas integración EC8	-9.622.944,00	-9.622.944,00
Reservas integración Río Jovero	-384.811,18	-384.811,18
Reservas integración CPH3	0,00	-550.615,50
Reservas integración Río Hortaleza	0,00	-52.391,81
Total reservas voluntarias	**-17.546.772,84**	**-17.677.333,05**

Las reservas voluntarias surgidas por la integración de las sociedades escindidas se producen como consecuencia de los diferentes valores patrimoniales utilizados como base para el cálculo de las ecuaciones de canje y los valores finalmente dados al contabilizar las combinaciones de negocio en la sociedad adquirente. Estas diferencias se producen principalmente por los siguientes motivos:

- Efecto fiscal de las diferencias entre el valor contable y fiscal de los inmuebles adquiridos en las distintas combinaciones de negocios, generando reservas negativas. Este concepto origina una reserva negativa en 2011 por importe de 10.886.060,03 euros.

- Según lo acordado entre los cuatro socios de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L., la valoración de los patrimonios aportados por cada uno de ellos se produce con el objeto de que el porcentaje final resultante de participación en la Sociedad sea de un 25% para cada uno y así poder acogerse al régimen especial previsto para las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Este concepto origina una reserva negativa en 2011 por importe de 9.622.944,00 euros.

- Ajustes realizados para recoger adecuadamente las diferencias temporarias procedentes de las sociedades absorbidas así como otras diferencias consecuencia de conceptos no tenidos en cuenta en las ecuaciones de canje fijadas en las escrituras que formalizan las diversas combinaciones de negocios. Este concepto origina una reserva negativa en 2011 por importe de 877.081,30 euros.

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.

Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas. El movimiento habido en el ejercicio en estas reservas de libre disposición se produce por las combinaciones de negocio realizadas, como consecuencia de la diferencia entre el importe de las ampliaciones de capital realizadas y la valoración de los patrimonios absorbidos.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2012 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

	Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(3.669.573,68)**		**640.051,90**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades	2.081.687,51		234.156,87	
Diferencias permanentes	3.246.345,27	(76.097,64)	64.305,89	
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	338.318,78	(197.567,22)	274.939,83	(170.280,09)
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(213.735,07)		(1.043.174,40)
Total	**5.666.351,56**	**(487.399,93)**	**573.402,59**	**(1.213.454,49)**
Base imponible (resultado fiscal)	**1.509.377,95**		**0,00**	

El cálculo del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2011 y 2012 es la siguiente:

		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
RESULTADO CONTABLE			-3.669.573,68		640.051,90
+ Diferencias Permanentes Positivas		5.328.032,78		310.509,16	
- Diferencias Permanentes Negativas		-76.097,64		-12.046,42	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO			1.582.361,46		938.514,64
+ Diferencias Temporarias Positivas		338.318,78		274.939,83	
- Diferencias Temporarias Negativas		-197.567,22		-170.280,09	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores		-213.735,07		-1.043.174,38	
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO			1.509.377,95		0,00
x Tipo de Gravamen:	25% hasta 300.000,00 €		75.000,00		0,00
	30% desde 300.000,00 €		362.813,39		0,00
CUOTA INTEGRA			437.813,39		0,00
- Deducciones y bonificaciones			-335.469,98		0,00
CUOTA LIQUIDA			102.343,41		0
- Retenciones		3.776,71		7.663,69	
- Pagos a Cuenta		282.013,07	-285.789,78	157.387,16	-165.050,85
CUOTA A DEVOLVER			**-183.446,37**		**-165.050,85**

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por los establecimientos permanentes constituidos en Alemania detallados en la Nota 3 de esta memoria, a los que se les está aplicando el convenio para evitar la doble imposición y prevenir el fraude fiscal, de acuerdo a la legislación vigente en materia tributaria; y el gasto no deducible correspondiente al ajuste por deterioro efectuado en el presente ejercicio.

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

	2012		2011	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	166.463,93		297.952,32	
Impuesto Diferido	-35.187,89		-26.164,93	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	1.950.411,47		-37.630,52	
Impuesto sobre beneficios	**2.081.687,51**		**234.156,87**	

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

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

	2012		2011	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias		15.583.560,95	19.690,28	13.684.743,59
Crédito por B.I. Negativas			60.836,46	
Total impuesto anticipado/diferido		**15.583.560,95**	**80.526,74**	**13.684.743,59**

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 31/12/2011	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Bajas	Saldo a 31/12/2012
Leasing	Base	456.317,67	-83.479,72			372.837,95
	Cuota	114.079,43	-20.869,93	18.641,89		111.851,39
Integración de rentas	Base	-4.388.545,32			143.945,20	-4.244.600,12
	Cuota	-1.097.136,30		-212.230,04	35.986,30	-1.273.380,04
Amortización acelerada	Base	-2.166.788,08	-114.087,50			-2.280.875,58
	Cuota	-541.697,08	-28.521,88	-114.043,71		-684.262,67
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-48.639.958,51			194.373,58	-48.445.584,93
	Cuota	-12.159.989,64		-2.422.279,24	48.593,40	-14.533.675,48
Ajuste por Deterioro	Base	0,00			2.653.019,51	2.653.019,51
	Cuota	0,00		132.650,97	663.254,88	795.905,85
Total pasivo por impuesto diferido		**-13.684.743,59**	**-49.391,81**	**-2.597.260,13**	**747.834,58**	**-15.583.560,95**

Concepto		Saldo a 31/12/2010	Altas	Altas comb. negocio	Bajas	Saldo a 31/12/2011
Leasing	Base	259.590,72	-58.816,38	255.543,33		456.317,67
	Cuota	71.900,20	-14.704,10	56.883,33		114.079,43
Integración de rentas	Base	6.719,76		-4.529.317,99	134.052,91	-4.388.545,32
	Cuota	1.679,94		-1.132.329,47	33.513,23	-1.097.136,30
Amortización acelerada	Base	-957.065,37	-111.463,71	-1.098.259,00		-2.166.788,08
	Cuota	-271.329,91	-27.865,93	-242.501,24		-541.697,08
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-18.838.796,83		-29.942.048,60	140.886,92	-48.639.958,51
	Cuota	-4.709.699,21		-7.485.512,16	35.221,73	-12.159.989,64
Total pasivo por impuesto diferido		**-4.907.448,98**	**-42.570,03**	**-8.803.459,54**	**68.734,96**	**-13.684.743,59**

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

INMUEBLE	VNC a 31.12.12	Valor tasación	Deterioro	VN Historico a 31.12.12	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido
Ctra. Vadepeñas, 15	1.632.074,20	1.558.813,22	73.260,98	976.267,38	**73.260,98**	18.315,25
Alberto Aguilera 31	511.852,67	454.604,37	57.248,30	542.590,10	**0**	0,00
Arturo Soria 187	157.095,89	120.627,08	36.468,81	2.917,52	**36.468,81**	9.117,20
Espíritu Santo, 32	3.563.706,94	3.019.496,72	544.210,22	633.546,41	**544.210,22**	136.052,56
Francisco Gervás 12, Madrid	623.596,86	559.569,99	64.026,87	23.237,24	**64.026,87**	16.006,72
Gandía, 6	255.493,21	164.330,90	91.162,31	13.389,61	**91.162,31**	22.790,58
Avda. Mediterráneo, 7	1.894.344,62	1.437.940,31	456.404,31	108.084,26	**456.404,31**	114.101,08
Avda. Mediterráneo, 9	1.108.553,51	854.676,73	253.876,78	13.723,08	**253.876,78**	63.469,20
Avda. Mediterráneo, 12	826.074,89	810.090,08	15.984,81	8.933,02	**15.984,81**	3.996,20
Rosario Pino, 18	1.440.305,05	1.178.031,88	262.273,17	1.440.305,05	**0**	0,00
Seco, 5	228.914,89	136.329,27	92.585,62	1.858,35	**92.585,62**	23.146,41
Velayos, 2	194.395,92	100.148,67	94.247,25	12.922,62	**94.247,25**	23.561,81
Algorta, 12	387.447,55	285.246,89	102.200,66	62.208,00	**102.200,66**	25.550,17
Algorta, 14	136.550,17	112.327,35	24.222,82	22.425,01	**24.222,82**	6.055,70
Baunatal, 22	177.189,11	134.340,30	42.848,81	5.301,94	**42.848,81**	10.712,20
Pº Europa, 5	1.735.650,41	1.544.258,18	191.392,23	1.721.934,38	**0**	0,00
Euskadi, 16	214.446,60	202.470,89	11.975,71	6.308,92	**11.975,71**	2.993,93
Marítima, 27	1.132.980,76	974.633,02	158.347,74	88.248,03	**158.347,74**	39.586,94
Marítima, 29. Las Caletillas.	331.312,57	273.894,55	57.418,02	18.409,13	**57.418,02**	14.354,51
Buenaventura Bonnet, 15	530.526,45	383.069,76	147.456,69	10.651,32	**147.456,69**	36.864,17
Blas Otero, 4	516.040,86	356.669,67	159.371,19	56.791,98	**159.371,19**	39.842,80
Nicolás Guillén, 2	4.135.888,11	4.049.649,03	86.239,08	741.627,70	**86.239,08**	21.559,77
Nicolás Guillén, 6	8.259.784,76	8.234.345,60	25.439,16	949.021,99	**25.439,16**	6.359,79
María Tubau, 24-26	3.629.800,00	3.514.528,33	115.271,67	1.426.791,19	**115.271,67**	28.817,92
	33.624.026,00	**30.460.092,79**	**3.163.933,21**	8.887.494,23	2.653.019,51	663.254,88

Está previsto que la Sociedad pueda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMIs en el próximo ejercicio. Por este motivo, se ha actualizado la valoración de las diferencias temporarias teniendo en cuenta los nuevos tipos impositivos que resultarán de aplicación.

Los beneficios extraordinarios en los que se ha materializado las reinversiones realizadas, conforme al artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, son susceptibles de aplicar el porcentaje de deducción fiscal de la cuota aceptado para cada ejercicio.

El crédito fiscal activado por las bases imponibles negativas de cada ejercicio se compensará con futuros beneficios dentro del plazo legal de 15 años según dispone el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Al cierre del ejercicio 2011 las bases imponibles negativas pendientes de compensar eran las siguientes:

		Crédito por BIN
Antigüedad	**BIN**	**31-12-2011**
2009	148.053,79	44.416,14
2010	32.840,64	8.210,16
2011	32.840,64	8.210,16
	233.905,65	**60.836,46**

Al cierre del ejercicio 2012 no existen 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 2012, 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. En cualquier caso, cabe mencionar que debido a las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2011 por la Sociedad y las realizadas anteriormente por las sociedades aportantes, en caso de inspección, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de una interpretación diferente de los hechos por parte de la Agencia Tributaria, lo que se considera poco probable por parte del Consejo de Administración puesto que, como hemos indicado anteriormente, el objetivo de todas estas operaciones, realizadas de manera sucesiva, es que la Sociedad pueda acogerse en un futuro próximo al régimen jurídico y fiscal previsto para las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, considerando este un motivo económico válido para acoger las combinaciones de negocio realizadas al Régimen Fiscal Especial previsto 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.

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

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

Algunos de los inmuebles de la Sociedad estaban acogidos a reinversión conforme al artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bien por operaciones realizadas por la propia Entrecampos Cuatro o bien por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por ésta, según se detalla en las Notas 1 y 12 de la presente memoria. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasa a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de los dispuesto en el Artº 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades y en el Artº. 42.8 de la Ley de dicho Impuesto, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones:

I) Entrecampos Uno, S.L.:

I.1) Enajenaciones realizadas en 2006

En el ejercicio 2006, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 175.723,08 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2006, el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 120.112,84 €, la cantidad de 24.022,57 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por		32.873,49 €
Reforma Oficina 2º Dcha, Orense 70, por		49.750,36 €
Reforma Oficina 2º Izda. Orense 70, por		21.648,79 €
1º Izda. Edificio Bajamar Viv. 3, por		115.369,69 €
	TOTAL	219.635,33 €

A 31 de diciembre de 2006 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.2) Enajenaciones realizadas en 2007

Entrecampos Uno, S.L. Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 421,03 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2007, el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 421,03 €, la cantidad de 61,05 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por.....	7.942,31 €

A 31 de diciembre de 2007 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.3) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

En el ejercicio 2010, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 29.331,37 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2010, el 12% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 29.331,37 €, la cantidad de 3.519,76 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

-	Reforma Edificio Orense 70, por	10.298,13 €
-	Mejoras Edificio Isla Graciosa 3, por	14.872,34 €
-	Equipos Proceso Información, por	1.926,00 €
-	Mobiliario Pisos N. Guillén, por	3.636,00 €
	TOTAL	30.737,47 €

Al 31 de diciembre de 2010 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

II) Inversiones Ríotejitas, S.L. (sociedad absorbida por Entrecampos Uno, S.L. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

(Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad Entrecampos Uno)

II.1) Ejercicio 2.006:

II.1.a) Durante este ejercicio se incorporaron como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

-	25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,50 €
-	Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.555,07 €
-	Centralita Rosario Pino, 18 por	1.705,21 €
	TOTAL	377.919,78 €

II.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado de la Memoria de CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO, S.L. (C.I.F. B 28629129) correspondiente al ejercicio 2.005, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por esta sociedad y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a INVERSIONES RIOTEJITAS, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

II.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 326.128,71 € (72,17% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.225,74 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 125.760,87 €.

II.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 20.619,57 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (145.765,80 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

-	Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18	18.680,21 €
-	Equipos Proceso de Información	1.939,36 €
	TOTAL	20.619,57 €

II.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 16.637,44 € (7,41% de 224.638,14 €), la cantidad de 2.412,43 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 109.123,43 €.

II.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 125.146,23 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2963 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Cinco, S.L. con C.I.F. B-85812253. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

II.2) Ejercicio 2.007:

II.2.a) Durante el ejercicio se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

II.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

II.3) Ejercicio 2.008:

II.3.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 257.785,12 €, detallada en los apartados II.1 y II.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por ..... 234.682,26 €
- Garaje nº 114 Av. Europa nº 5, por ..... 17.170,00 €
- Mobiliario Loft 4.4, por ..... 3.755,15 €
- Impresora, por ..... 194,00 €

TOTAL .....255.801,41 €

II.3.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 206.400,09 € (99,23% de 208.000,70 €), la cantidad de 24.768,01 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 1.600,61 €.

II.3.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2008 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 1.983,71 €.

II.4) Ejercicio 2.009:

II.4.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 935,66 €, detallada en el apartado 13.3 anterior en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por ..... 459,26 €
- Equipo Informatico NB, por ..... 476,40 €

TOTAL ..... 935,66 €

II.4.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 754,96 € (47,17% de 1.600,61 €), la cantidad de 90,60 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 845,65 €.

II.4.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2009 la cantidad de 1.048,05 €, hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años, que ha operado el 9 de enero de 2010.

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

III.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.006

III.1.a) Durante el Ejercicio 2006 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Local 5 - Riocabado 7	29-03-2006	135.819,27
Local 6 – Riocabado 7	20-04-2006	110.595,69
Apto. 204 – Matilde Diez, 19	05-05-2006	275.000,00
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
Piso 4º B – Pº Talleres, 11	26-05-2006	146.731,00
Gge. 11 – Pº Talleres, 11	26-05-2006	15.000,00
Oficina 3 – Gandía, 8	27-06-2006	100.000,00
Apto. 109 – I. Mercedes, 92	13-09-2006	299.000,00
Piso 3º D – Pº Talleres, 11	25-09-2006	165.000,00
Gge. 5 – Pº Talleres, 11	25-09-2006	15.000,00
Piso 4º A – Oroblanco I	04-10-2006	200.000,00
Gge. 1 – Oroblanco I	04-10-2006	15.000,00
TOTAL		1.478.269,04

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 1.224.440,10 €.

III.1.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 y 2006 por 6.400.641,87 €, en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 8.669,42 €
- Reforma Oficina 8º Dcha, Orense 70, por ..... 2.873,57 €
- Reforma Oficina 8º Izda. Orense 70, por ..... 2.873,56 €
- Promoción Fuencarral, por ..... 90.057,21 €
- Reforma Velayos 4, por ..... 32.262,33 €
- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 102.675,00 €
- Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70, por ..... 110.125,98 €
- Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70, por ..... 60.133,50 €
- Reformas Av. Mediterráneo 7, por ..... 67.773,00 €
- Edificio Isla Graciosa Nº 3, por ..... 5.923.198,30 €

TOTAL ..... 6.400.641,87 €

III.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005 y 2006, esto es, sobre la cifra de 1.224.440,10 €, la cantidad de 244.888,02 €.

III.1.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

III.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.007

III.2.a) Durante el Ejercicio 2007 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Apto. 313 – Espíritu Santo, 32	04-05-2007	205.000,00
Bajo A – Rubí, 4	09-05-2007	158.000,00
Gge. 6 – Pº Talleres, 11	09-05-2007	15.000,00
Gge. 27 – Espíritu Santo, 32	14-06-2007	60.000,00
2º B – Rubí, 4 + Gge. 12	02-10-2007	265.000,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
1º Dcha. – Kerria, 22	19-11-2007	1.541.000,00
TOTAL		2.244.421,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 737.449,76 €.

III.2.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2006 y 2007 por 549.241,98 €, en los siguientes elementos:

- Reforma Velayos 4, (2006) ..... 32.262,33 €
- Reforma Edificio Orense 70, (p.p. 2006) ..... 98.935,81 €
- Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70, (2006) ..... 110.125,98 €
- Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70, (2006) ..... 60.133,50 €
- Reformas Av. Mediterráneo 7, (2006) ..... 67.773,00 €
- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 54.395,82 €
- Reforma Oficina 8º Dcha, Orense 70, por ..... 47.491,48 €
- Reforma Oficina 8º Izda. Orense 70, por ..... 30.995,75 €
- Reformas Av. Mediterráneo 7, por ..... 47.128,31 €

TOTAL ..... 549.241,98 €

III.2.c) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006 y 2007, esto es, sobre la cifra de 180.464,52 (24,47% de 737.449,76 €), la cantidad de 26.167,36 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 556.985,24 €.

III.2.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se ha realizado parcialmente por 1.284.175,40 €, en los siguientes elementos:

- Reforma Velayos 2 ..... 5.533,87 €
- Reforma Edificio Orense 70 ..... 6.801,53 €
- Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70 ..... 4.846,86 €
- Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70 ..... 807,52 €
- Reforma Local 3 Gandía 6 ..... 21.169,78 €
- Mejoras Edificio Isla Graciosa 3 ..... 23.147,89 €
- Edificio Berlín Blücherstr. 37 (20%) ..... 1.218.135,76 €
- Bomba de Calor Gancia 6 Local 3 ..... 2.491,69 €

• Mobiliario Nicolás Guillén 2	720,10 €
• Ordenador Portatil	520,40 €
TOTAL	1.284.175,40 €

III.2.e) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 421.941,71 (75,75% de 556.985,24 €), la cantidad de 50.633,00 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 135.043,53 €.

III.2.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 411.003,71 €.

III.2.g) Durante el ejercicio 2009 la reinversión pendiente se ha realizado parcialmente por 322.254,87 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Velayos 2	18.199,58 €
• Reforma Edificio Orense 70	12.419,93 €
• Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70	7.956,54 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa 3	28.783,24 €
• Avda. Europa, 5 – Loft. 0.2	224.523,02 €
• Avda. Europa, 5 – Gge. 185	17.170,00 €
• Electrodomésticos Loft	3.751,06 €
• Trasteros Nicolás Guillén 2	7.942,88 €
• Calderas Nicolás Guillén 2	1.508,62 €
TOTAL	322.254,87 €

III.2.e) En el ejercicio 2009 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 105.883,33 (78,41% de 135.043,53 €), la cantidad de 12.706,00 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 29.160,20 €.

III.2.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 88.748,78 €.

III.3) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

III.3.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

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

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

III.3.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en el presente ejercicio por 7.756,34 €, en los siguientes elementos:

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

III.3.c) En el presente ejercicio se deducirá de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 7.756,34 (8,74% de 29.331,37€), la cantidad de 930,76 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascienden a 21.575,03 €.

III.3.d) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 21.575,03 €.
El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida se cumple el 31 de mayo de 2013.
Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado X.6.
No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

III.4) Enajenaciones procedentes de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIFB-84386804)
Entrecampos Dos, S.L. es beneficiaria de la escisión (29-06-10) de Camporredondo-Puerta Hierro Tres, S.L. (CIF B-84193622) y como tal recibió dos inmuebles en la calle Alberto Aguilera, 31, (5º int. Dª e Izqª) de Madrid, por un valor de 519.400.- €, procedentes de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-84386804), sociedad resultante de la escisión, el 30-06-05 de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-28629129). Esta última sociedad había realizado enajenaciones el 30-06-05 por 4.713.170,23 €, a los que correspondía una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-84386804), ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar a 30-06-05 y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción a esa misma fecha. El 30-06-08 esta sociedad realizó la inversión en los dos inmuebles mencionados.

IV) Río Ozama, S.L.U. (sociedad absorbida por Entrecampos Dos, S.L.U. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

IV.1) Ejercicio 2.006:

IV.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza	2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,50 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.711,77 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18	1.705,22 €
T O T A L	380.172,64 €

IV.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a RIO OZAMA, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

IV.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 328.071,83 € (72,60% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.614,37 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 123.817,74 €.

IV.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 18.680,21 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (143.512,94 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18 ..... 18.680,21 €

IV.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 15.064,**14** € (6,76% de 222.695,01 €), la cantidad de 2.184,30 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 108.753,60 €.

IV.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 124.832,73 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2964 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Seis, S.L. con C.I.F. B-85812303. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

IV.2) Ejercicio 2.007:

IV.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

IV.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

IV.3) Ejercicio 2.008:

IV.3.a) Durante el ejercicio 2008 se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 257.471,62 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 0.1 Av. Europa, nº 5, por ..... 238.708,14 €
- Garaje nº 186 Av. Europa nº 5, por .... 17.170,00 €
- Mobiliario Loft 4.4, por ..... 1.593,48 €

T O T A L ..... 257.471,62 €

IV.3.b) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 207.630,87 €, la cantidad de 24.915,70 €.

IV.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V) Entrecampos Tres, S.L.U.:

V.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.005

V.1.a) Durante el Ejercicio 2005 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Gge. 68 Algorta	10-11-2005	18.000,00
Gges. 128 y 129 Algorta	10-11-2005	36.000,00
T O T A L		54.000,00

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 48.029,96 €.

V.1.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 por 1.121.744,92€ en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 6.130,78 €
- Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70, por ..... 40.984,39 €
- Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70, por ..... 2.873,57 €
- Fuente del Rey 50, por ..... 1.071.756,18 €

TOTAL ..... 1.121.744,92 €

V.1.c) En el ejercicio 2005 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 48.029,96€, la cantidad de 9.605,99€.

V.1.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.006

V.2.a) Durante el Ejercicio 2.006 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
E. Santo, 32 – Apto. 115	26-05-2006	197.000,00
E. Santo, 32 – Gge. 31	29-06-2006	48.081,00
Pº Talleres – Gge. 25	06-09-2006	15.000,00
T O T A L		261.204,08

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 238.956,18 €.

V.2.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 en los elementos detallados en el apartado V.1.b).

V.2.c) En el ejercicio 2006 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006, esto es, sobre la cifra de 238.956,18 €, la cantidad de 47.791,24 €.

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

V.3.) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.007

V.3.a) Durante el Ejercicio 2.007 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
E. Santo, 32 – Apto. 111	30-06-2007	300.000,00
E. Santo, 32 – Gge. 29	30-06-2007	65.500,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
T O T A L		365.921,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 351.309,14 €.

V.3.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2006 y 2007 por 226.556,58€ en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense 70 (2006), por ..... 77.204,41 €
- Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70 (2006), por ... 12.757,70 €
- Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70 (2006), por ..... 45.793,08 €
- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 41.971,22 €
- Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70, por ..... 4.969,66 €
- Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70 ..... 43.860,51 €

TOTAL ..... 226.556,58 €

V.3.c) En el ejercicio 2007 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 217.509,77 € (61,91% de 351.309,14 €), la cantidad de 31.538,92 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 133.799,37 €.

V.3.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se ha realizado totalmente por 139.364,45 €, en el siguiente elemento:

- Avda. Europa, 5 Loft 0.3 ..... 139.364,45 €

TOTAL ..... 139.364,45 €

V.3.e) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 133.799,37, la cantidad de 16.055,92 €.

V.3.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.4) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.009

V.4.a) Durante el Ejercicio 2.009 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Avda. Mediterráneo, 9 – Local 1 Bis	30-04-2009	54.237,28
T O T A L		54.237,28

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 51.041,22 €.

V.4.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2008 y 2009 por 54.237,28€ en el siguiente elemento:

- Avda. Europa, 5 Loft 0.3 ..... 54.237,28 €

TOTAL ..... 54.237,28 €

V.4.c) En el ejercicio 2009 la Sociedad se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 51.041,22 €, la cantidad de 6.124,95 €.

V.4.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.5) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

V.5.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

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

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

V.5.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2009 y 2010 por 23.720,47 €, en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense, 70 .... 5.763,73 €
- Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .... 7.505,00 €
- Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .... 7.372,34 €
- Aire Acondicionado Mediterraneo, 12 ..... 1.400,00 €
- Mobiliario León Felipe ..... 1.679,40 €

TOTAL ..... 23.720,47 €

V.5.c) En el ejercicio 2010 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 23.720,81 € (58,31% de 40.680,52 €), la cantidad de 2.846,50 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascienden a 16.959,71 €.

V.5.d) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 16.960,05 €.

V.6) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

V.6.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 39	2011	5.796,61
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 38	2011	4.745,76
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 35	2011	5.094,91
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 23	2011	5.084,74
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 37	2011	5.186,44
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 22	2011	5.155,93
T O T A L		31.064,39

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

V.6.b) Todas estas ventas se han realizado antes del 16 de febrero de 2011, fecha en que se escinde Entrecampos Tres, S.L.U., traspasando a la sociedad beneficiaria (ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.) la obligación de reinversión para poder acogerse a este beneficio fiscal.

Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 31.064,39 €.

V.6.c) El plazo legal de reinversión para que ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida, se cumple de acuerdo al siguiente detalle:

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

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado X.6.

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

VI) Inversiones Campo Hierro, S.L.U. (sociedad absorbida por Entrecampos Tres, S.L.U. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

VI.1) Ejercicio 2.006:

VI.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza	2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,53 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.274,83 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18	1.705,21 €
- Mobiliario Madrid	644,00 €
- Ordenador	928,90 €
TOTAL	381.308,59 €

VI.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a INVERSIONES CAMPO-HIERRO, S. L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

VI.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 329.020,80 € (72,81% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.804,16 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 122.868,78€.

VI.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 18.680,22 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (142.376,99 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18 ..... 18.680,22 €

VI.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 15.061,91 € (6,79% de 221.746,05 €), la cantidad de 2.183,98 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 107.806,87 €.

VI.1.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 123.696,77 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2963 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Siete, S.L. con C.I.F. B-85812279. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

VI.2) Ejercicio 2.007:

VI.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

VI.2.b) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

VI.3) Ejercicio 2.008:

VI.3.a) Durante el ejercicio se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 256.335,66 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 0.4 Av. Europa, nº 5, por	238.726,16 €
- Gge. 152 Av. Europa, nº 5, por	17.170,00 €
- Mobiliario Loft, por	439,50 €
TOTAL	256.335,66 €

VI.3.b) En el ejercicio se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 206.684,14 €, la cantidad de 24.802,10 €.

VI.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

VII) Rio Jovero, S.L.U (sociedad escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirentes):

A efectos de lo dispuesto en el Artº 42.8 del Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades, se hace constar:

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

VII.1) Ejercicio 2.006:

VII.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza	2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,53 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.615,59 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18	1.705,22 €
T O T A L	380.076,46 €

VII.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a RIO JOVERO, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

VII.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 327.981,45 € (72,58% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.596,29 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 123.908,13 €.

VII.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 49.911,24 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (143.609,12€) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Ofic. Rosario Pino, 18	18.680,21 €
- Automovil	31.231,03 €
T O T A L	49.911,24 €

VII.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 40.251,86 € (18,07% de 222.785,40 €), la cantidad de 5.836,52 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 83.656,27 €.

VII.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 93.697,88 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2966 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Ocho, S.L. con C.I.F. B-85812261. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

VII.2) Ejercicio 2.007:

II.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, asciende a 98.877,27 €.

VII.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

VII.3) Ejercicio 2.008:

VII.3.a) Durante el ejercicio 2008 se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 226.336,77 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.5 Av. Europa, nº 5, por ..... 226.336,77 €

VII.3.b) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 182.533,54 €, la cantidad de 21.904,02 €.

VII.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

VIII.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000

VIII.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto.

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

VIII.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.

VIII.1.c) La reinversión se ha realizado totalmente en:

		Valor total	Valor suelo	(*) Val.Construc.
	AÑO 1.999:			
c.1)	84,85% Local Fase-II Av. Europa (Ciudad Real)	336.566, (100%)	7870.261,68 (20,876%)	266.305,10 (79,124%)
	AÑO 2.000:			
c.2)	Local 7 Pl. 2ª C/ San Máximo 31 (Madrid)	151.326,26 (100%)	51.169,46 (23,4935%)	100.156,73 (76,5065%)
c.3)	3 Plazas garajje C/ San Máximo 31 (Madrid)	28.977,37 (100%)	(0%)	28.977,37 (100%)
	TOTAL REINVERTIDO			**516.870,41 €**

(*) El Valor del suelo se ha calculado proporcionalmente al del Valor Catastral.

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

En cuanto a la reinversión efectuada en Noviembre de 1.999:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13;5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado VIII.1.b).

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

VIII.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

VIII.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a ese Régimen ascienden a 17.616,63 €.

VIII.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.

VIII.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€.

VIII.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.

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

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-10		Renta a Integrar	Pdte. integrar a 01-1-2012	
	€	años	€	años	al 31/12/11	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.331,33	11	211,94	8.053,72	38
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.753,69	11	159,42	2.072,40	13
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	507,35	11	46,12	599,60	13
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	256,62	9	28,51	427,69	15
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	332,78	6	55,46	0,00	0
	16.836,64		5.181,77		501,45	11.153,42	

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-11		Renta a Integrar	Pdte. integrar a 01-1-2013	
	€	años	€	años	al 31/12/12	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.543,27	12	211,94	7.841,78	37
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.913,11	12	159,42	1.912,98	12
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	553,47	12	46,12	553,48	12
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	285,13	10	28,51	399,18	14
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		5.683,22		445,99	10.707,43	

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-11		Renta a Integrar	Pdte. integrar a 01-1-2013	
	€	años	€	años	al 31/12/12	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.543,27	12	211,94	7.841,78	37
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.913,11	12	159,42	1.912,98	12
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	553,47	12	46,12	553,48	12
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	285,13	10	28,51	399,18	14
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		5.683,22		445,99	10.707,43	

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-11		Renta a Integrar	Pdte. integrar a 01-1-2013	
	€	años	€	años	al 31/12/12	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.543,27	12	211,94	7.841,78	37
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.913,11	12	159,42	1.912,98	12
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	553,47	12	46,12	553,48	12
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	285,13	10	28,51	399,18	14
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		5.683,22		445,99	10.707,43	

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-11		Renta a Integrar	Pdte. integrar a 01-1-2013	
	€	años	€	años	al 31/12/12	€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.543,27	12	211,94	7.841,78	37
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.913,11	12	159,42	1.912,98	12
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	553,47	12	46,12	553,48	12
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	285,13	10	28,51	399,18	14
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00	0
	16.836,64		5.683,22		445,99	10.707,43	

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 31-12-12	1.783,96

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

IX) 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 Campor 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. A continuación se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar por estas Sociedades, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

	Epígrafe	totalidad renta a integrar CPH	total renta a integrar 1/9 soc.benefid.	total años	Renta a integrar 2.011	Pdte integrar 01-01 2.012 €	años	Renta a integrar 2.012	Pdte integrar 01-01 2.013 €	años
	13.1.1.e)	25.791,51	2.865,72	50	57,31	2.063,32	36	57,31	2.006,01	35
	13.1.1.e)	66.983,79	7.442,64	25	297,71	3.572,47	12	297,71	3.274,76	11
	13.1.2.e)	26.354,42	2.928,27	25	117,13	1.405,57	12	117,13	1.288,44	11
	13.1.3.e)	163.313,00	18.145,89	25	725,84	8.710,01	12	725,84	7.984,17	11
	13.1.4.e)	41.546,72	4.616,30	50	92,33	3.600,70	39	92,33	3.508,37	38
	13.1.5.e)	235.414,76	26.157,20	50	523,14	20.402,61	39	523,14	19.879,47	38
	13.1.5.e)	169.418,63	18.824,29	50	376,49	15.059,41	40	376,49	14.682,93	39
	13.1.5.e)	621.392,11	69.043,57	50	1.380,87	53.853,98	39	1.380,87	52.473,11	38
	13.1.5.e)	408.833,16	45.425,91	50	908,52	36.340,73	40	908,52	35.432,21	39
R	13.1.5.e)	7.713,83	857,09	50	17,14	737,10	43	17,14	719,96	42
E	13.1.5.e)	21.998,71	2.444,30	50	48,89	2.102,10	43	48,89	2.053,21	42
N	13.1.5.e)	35.712,19	3.968,02	49	80,98	3.158,22	39	80,98	3.077,24	38
T	13.1.5.e)	84.280,77	9.364,53	50	187,29	7.491,62	40	187,29	7.304,33	39
A	13.1.5.e)	16.856,15	1.872,91	26	72,03	1.152,56	16	72,03	1.080,52	15
	13.1.5.e)	31.141,03	3.460,11	33	104,85	2.411,59	23	104,85	2.306,74	22
	13.1.5.e)	6.285,35	698,37	12	58,20	116,40	2	58,20	58,20	1
	13.1.5.e)	2.571,28	285,70	26	10,99	175,81	16	10,99	164,83	15
A	13.1.5.e)	489.971,25	54.441,25	50	1.088,83	46.819,46	43	1.088,83	45.730,63	42
	13.1.5.e)	51.425,55	5.713,95	50	114,28	4.913,98	43	114,28	4.799,70	42
	13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	327,60	43	7,62	319,98	42
	13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	327,60	43	7,62	319,98	42
I	13.1.5.e)	3.885,49	431,72	9	47,97	0,00	0	0,00	0,00	0
N	13.1.5.e)	599,96	66,66	33	2,02	48,48	24	2,02	46,46	23
T	13.1.5.e)	2.457,00	273,00	50	5,46	223,86	41	5,46	218,40	40
E	13.1.5.e)	57.368,06	6.374,23	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
G	13.1.5.e)	229.472,25	25.496,92	50	509,94	20.907,47	41	509,94	20.397,53	40
R	13.1.5.e)	257.413,47	28.601,50	50	572,03	24.597,29	43	572,03	24.025,26	42
A	13.1.5.e)	2.999,82	333,31	50	6,67	286,65	43	6,67	279,98	42
R	13.1.5.e)	17.998,94	1.999,88	38	52,63	1.526,23	29	52,63	1.473,60	28
	13.1.5.e)	92.108,88	10.234,32	50	204,69	8.801,50	43	204,69	8.596,81	42
	13.1.5.e)	2.799,84	311,09	9	34,57	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.1.6.e)	99.652,18	11.072,46	7	1.581,78	0,00	0	0,00	0,00	0
E	13.1.6.e)	1.540,02	171,11	21	8,15	97,76	12	8,15	89,61	11
N	13.1.6.e)	9.560,96	1.062,33	27	39,35	708,22	18	39,35	668,87	17
	13.1.6.e)	7.571,77	841,31	47	17,90	680,21	38	17,90	662,31	37
	13.1.6.e)	705,84	78,43	46	1,70	63,10	37	1,70	61,40	36
	13.1.6.e)	1.475,85	163,98	50	3,28	141,01	43	3,28	137,73	42
E	13.1.6.e)	301.523,25	33.502,58	50	670,05	28.812,22	43	670,05	28.142,17	42
L	13.1.6.e)	2.823,37	313,71	50	6,27	269,79	43	6,27	263,51	42
	13.1.6.e)	356.062,83	39.562,54	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.1.6.e)	417.028,20	44.660,79	24	1.860,87	31.634,70	17	1.860,87	29.773,84	16
	13.1.6.e)	519.008,41	57.667,60	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
E	13.1.6.e)	1.038.016,85	115.335,21	25	4.613,41	78.427,92	17	4.613,41	73.814,51	16
J	13.1.6.e)	3.641.700,35	404.633,37	50	8.092,67	347.984,68	43	8.092,67	339.892,01	42
E	13.1.6.e)	20.020,27	2.224,47	37	60,12	1.743,51	29	60,12	1.683,39	28
R	13.2.1.e)	105.885,99	11.765,11	25	470,60	5.647,27	12	470,60	5.176,67	11
C	13.2.2.e)	37.975,62	4.219,51	25	168,78	2.025,37	12	168,78	1.856,59	11
I	13.2.2.e)	270.335,59	30.037,29	50	600,75	23.429,06	39	600,75	22.828,32	38
C	13.2.3.e)	219.318,16	24.368,68	50	487,37	19.007,57	39	487,37	18.520,20	38
I	13.3.1.e)	3.271,04	363,45	50	7,27	283,49	39	7,27	276,22	38
O	13.3.2.e)	33.544,79	3.727,20	50	74,54	2.907,24	39	74,54	2.832,69	38
	13.4.1.e)	3.835,55	426,17	50	8,52	332,41	39	8,52	323,89	38
	13.4.2.e)	34.073,19	3.785,91	50	75,72	2.952,99	39	75,72	2.877,27	38
	13.5.1.e)	8.547,64	949,74	29	32,75	491,24	15	32,75	458,49	14
	13.5.1.e)	2.182,58	242,51	30	8,08	129,34	16	8,08	121,25	15
	13.5.1.e)	148.542,83	16.504,76	25	660,19	7.922,30	12	660,19	7.262,11	11
	13.5.2.e)	20.634,69	2.292,74	25	91,71	1.100,52	12	91,71	1.008,81	11
	13.5.2.e)	93.702,62	10.411,40	50	208,23	7.704,44	37	208,23	7.496,21	36
	13.5.2.e)	201.601,32	22.400,15	50	448,00	17.920,14	40	448,00	17.472,13	39
	13.5.3.e)	269.416,35	29.935,15	50	598,70	23.948,12	40	598,70	23.349,42	39
	13.5.4.e)	420.263,98	46.696,00	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
	13.5.4.e)	840.527,98	93.392,00	25	3.735,68	63.506,56	17	3.735,68	59.770,88	16
	13.6.1.e)	67.164,91	7.462,77	50	149,26	5.522,43	37	149,26	5.373,17	36
	13.6.2.e)	32.828,12	3.647,57	50	72,95	2.699,22	37	72,95	2.626,27	36
	13.7.2.e)	55.593,09	6.177,01	50	123,54	4.941,61	40	123,54	4.818,07	39
	13.8.1.e)	13.482,01	1.498,00	50	29,96	1.198,40	40	29,96	1.168,44	39
	13.9.1.e)	120.045,59	13.338,40	25	533,54	8.003,04	15	533,54	7.469,50	14
			1.398.371,93		33.255,71	963.370,18		31.591,39	931.778,79	
					4.156,96	= 1/8 DE 1/9 DE CPH		3.948,92	= 1/8 DE 1/9 DE CPH	
							Total	35.540,31	en cada sociedad	
						TOTAL E-4	**35.540,31 x 4 =**	**142.161,24**	4/8 partes	

X) ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.:

X.1.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2005

Durante el Ejercicio 2005 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Gges. 341-342-343 Av. Brasil	19-10-2005	22.200,00
Of. 11 2º G. Yagüe	19-10-2005	500.900,00
Of. 17 2º G. Yagüe	19-10-2005	95.000,00
Of. 16 2º G. Yagüe	19-10-2005	760.100,00
Of. 10 y 18 2º G. Yagüe	19-10-2005	2.181.800,00
Gge. 31 y 32 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 33 y 34 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 35 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Gge.7 y 8 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 44 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Trastero 33 2º Sótano G. Yagüe	26-12-205	2.422,82
T O T A L		3.802.422,82

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.666.528,31 €

X.1.b) La Reinversión se realizó parcialmente en 2005 por 852.245,26€ (22,41% del total) en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 2.111,63 €
- Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por ..... 3.693,02 €
- Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por ..... 10.386,83 €
- Piso Iris 52, por ..... 750.971,00 €
- Reforma Piso Iris 52, por ..... 79.790,19 €
- Mobiliario Zaragoza, por ..... 5.292,59 €

TOTAL ..... 852.245,26 €

X.1.c) En el ejercicio 2005 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 597.568,99 €, la cantidad de 119.513,80 €.

X.1.d) En el ejercicio 2006 se realizó la reinversión por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2005, esto es 2.950.177,56 € en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense 70, por ..... 28.966,45 €
- Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por ..... 65.797,78 €
- Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por ..... 111.536,13 €
- Reforma Piso Iris 52, por ..... 2.815,95 €
- Promoción Fuencarral, por ..... 2.890,40 €
- 25 % Edificio Isla Graciosa Nº 3, por ..... 5.923.198,30 €

TOTAL ..... 6.135.205,01 €

X.1.e) En el ejercicio 2006 la sociedad se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006 por el saldo pendiente de 2005, esto es, sobre la cifra de 2.068.959,32, la cantidad de 413.791,86 €.

X.1.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.2.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2006

Durante el Ejercicio 2006 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
T O T A L		1.123,08

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 274,05 €.

X.2.b) En el año 2006 la reinversión se realizó totalmente en el siguiente elemento:

• Mobiliario Madrid, por	3.929,28 €
TOTAL	3.929,28 €

X.2.c) En el ejercicio 2006 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006, esto es, sobre la cifra de 274,05, la cantidad de 54,81 €.

X.2.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.3.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2007

Durante el Ejercicio 2007 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
4º D + Gge.13 - Blas de Otero, 2	28-02-2007	285.000,00
Trastero 17 – Blas de Otero, 2	28-02-2007	25.000,00
Oficina 1º 1 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.073.430,00
Oficina 1º 2 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	650.886,00
Oficina 1º 3 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.469.133,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
T O T A L		3.503.870,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.844.628,96 €.

X.3.b) La reinversión, por un total de 2.772.925,27 €, se realizó parcialmente en 2006 en los elementos descritos en el apartado 13.1.d) y en 2007 en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense, 70	16.099,64 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense, 70	9.435,70 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda	8.280,11 €
• Edificio Erich Weinert Str. 6	2.520.753,06 €
• Aire Acondicionado I. Mercedes, 92	2.357,00 €
• Mobiliario Madrid	13.094,76 €
TOTAL	2.570.020,27 €

X.3.c) En el ejercicio 2007 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 2.251.208,94 € (79,14 % de 2.844.628,96 €) la cantidad de 326.425,30 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 593.420,02 €.

X.3.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se realizó totalmente por 730.944,76 €, en el siguiente elemento:

• 60 % Edificio Blücherstr. 37-A	730.944,76 €
TOTAL	730.944,76 €

X.3.e) En el ejercicio 2008 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 593.420,02, la cantidad de 71.210,40 €.

X.3.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.4.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2010

Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	FECHA	VALOR
Expropiación Forzosa El Arenero	05-2010	29.331,37
T O T A L		29.331,37

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 3.519,76 €.

X.4.b) La reinversión, por un total de 29.331,37 €, se ha realizado totalmente en los ejercicios 2009 y 2010 en los siguientes elementos:

• Equipos Proceso Informacion (2009).....	11.857,92 €
• 2 Plazas de Garaje Ed. Platinum (2010)	24.360,00 €
TOTAL	36.217,92 €

X.4.c) En el ejercicio 2010 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 29.331,37, la cantidad de 3.519,76 €.

X.4.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.5) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

X.5.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 26	2011	5.461,02
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 27	2011	5.461,02
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 28-29-30	2011	15.593,22
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 31-34	2011	10.983,05
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 32	2011	5.287,46

Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 36	2011	5.346,44
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 24	2011	4.745,76
TOTAL		52.908,47

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

X.5.b) En el ejercicio 2011 no se ha deducido cantidad alguna de la cuota íntegra del impuesto.

X.5.c) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2011 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 52.908,47 €.

X.6) Ejercicio 2.012

X.6.a) Durante el Ejercicio 2012 se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 122.507,94 €, correspondiente a:

Traspaso de Entrecampos Dos, S.L. (apartado III.3.d) de esta memoria)	21.575,03 €
Traspaso de Entrecampos Tres, S.L. (apartado V.6.c) de esta memoria)	48.024,44 €
Pendiente de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. al 31 de diciembre de 2011	52.908,47 €
TOTAL ...	122.507,94 €

X.6.b) La reinversión se ha realizado totalmente en el presente ejercicio en los siguientes elementos:

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

X.6.c) En el ejercicio se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 122.507,94 €, la cantidad de 14.700,95 €.

X.6.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	Ej. 2012	Ej. 2011
Madrid	4.290.691,33	3.945.642,17
Fuenterrabía	28.467,03	28.328,55
Zaragoza	686.915,33	651.792,70
Ciudad Real	136.153,44	124.807,32
Alcudia	94.195,39	60.806,27
Tenerife	108.969,01	121.708,49
Berlín	626.961,53	608.202,66
Total Cifra Negocio	5.972.353,06	5.541.288,16

b) El detalle de los importes contenidos en la partida de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2012	Ej. 2011
62	Servicios Exteriores	1.517.812,51	1.582.340,33
63	Tributos	309.306,93	301.357,22
65 – 69 – 79	Pérdidas y deterioros	-2.582,03	-1.601,70
TOTAL		1.824.537,41	1.882.095,85

c) El detalle de los gastos de personal contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Sueldos y Salarios	442.866,00	391.462,32
Seguridad Social	55.419,33	51.201,23
Otros Gtos. Sociales	1.226,28	1.226,28
TOTAL ...	499.511,61	443.889,83

d) El epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge, a 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre de 2012, los importes recibidos por la liquidación de un procedimiento judicial de una expropiación forzosa de un terreno que aún estaba abierto y que pertenecía a Camporredondo Puerta del Hierro S.L., sociedad ya escindida, por lo que el importe resultante se reparte entre las sociedades beneficiarias en la proporción correspondiente.

NOTA 11. 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 2012 y al cierre del ejercicio anterior.

NOTA 12. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Como hemos indicado en la nota 1 de la presente memoria, con el objeto de poder acogerse en el próximo ejercicio 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 ha realizado diversas combinaciones de negocios. Puesto que los socios consideran que dicho fin es un motivo económico válido, estas operaciones se han acogido 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		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		CPH3		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 Maria Tubau, 24 (50%)	1.426.791,19	0,00	3.629.800,00	0,00

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

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

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Rio Hortaleza		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 RHIO	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. 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 RHIO	261.095,33	61.106,75	2.632,41	350.399,00	0,00	7.065,58	-89.303,67	61.106,75	-4.433,17

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. 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	6.688,80	-74.859,48	56.365,02	-1.497,19
Av. Baunatal Local 9 - S.S. DE LOS REYES	1.764,81	685,40	35,36	16.209,00	326,84	324,17	-14.444,19	308,56	-288,81
TOTAL ESCISION RHIO	261.095,33	63.739,16	5.221,97	350.399,00	7.065,58	7.007,97	-89.303,67	56.673,58	-1.786,00

3) ENTRECAMPOS UNO DE FECHA 23-11-10

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Uno		Entrecampos 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	I.GRACIOSA 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	99.615,03	-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	13.785,85	-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.0R70.	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	4.598,15	-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 5	136.499,71	-84.663,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.359,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
1976	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 - APTO. 110	7.031,64	-3.220,32	138.100,00	-14,90
1976	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
1976	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.766,51	-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	278.406,96	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	63.109,76	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		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Dos		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 Bº 5			110.047,00	1.048,65
1990	Espalmador, 4 Bº 6			111.055,00	1.058,25
1990	Espalmador, 4 Bº 7			100.713,00	959,69
1990	Espalmador, 4 Bº 8			139.111,00	1.325,59
1990	Espalmador, 4 1º 5			87.432,00	833,14
1990	Espalmador, 4 1º 6			89.526,00	853,09
1990	Espalmador, 4 1º 7	478.874,07	164.298,56	89.123,00	849,26
1990	Espalmador, 4 1º 8			84.933,00	809,32
1990	Espalmador, 4 2º 5			245.559,00	2.339,93
1990	Espalmador, 4 2º 6			248.179,00	2.364,90
1990	Espalmador, 4 2º 7			230.290,00	2.194,44
1990	Espalmador, 4 2º 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 5º Dcha.	251.000,00	31.779,56	251.000,00	1.778,09
2008	Alberto Aguilera, 31 5º Izda.	268.400,00	31.779,56	268.400,00	1.730,82
1976	Espiritu Santo, 32 Local 1	220.100,60	26.294,07	1.007.508,13	12.853,21
1976	Espiritu Santo, 32 Bajo 3	64.515,41	6.281,37	239.700,00	1.245,14
1976	Espiritu Santo, 32 Pza. Gge. 34	8.614,13	952,60	45.800,00	464,33
1963	Velayos, 2 Atico Dcha.	566,96	368,26	154.361,02	2.237,57
2009	Velayos, 2 Atico Dcha. - Mejoras 2009	18.199,58	3.377,38	16.468,14	286,95
2008	Velayos, 2 Atico Dcha. - Mejoras 2008	5.533,87	1.476,31	4.495,34	78,32
1963	Velayos, 2 Pza. Gje. O	124,59	80,73	25.463,51	369,02
1963	Velayos, 4 Local B	23.990,30	14.099,43	429.235,15	6.209,44
1963	Velayos, 4 Local B - Reforma 2006	32.262,33	7.832,40	25.630,52	446,6
1987	Velayos, 4 Pza. Gje. L	7.868,20	4.204,79	20.976,80	274,25
1969	Gandia, 6 Local 3	5.358,31	4.378,61	246.406,58	3.574,79
1969	Gandia, 6 Local 3 - Obras 2008	21.169,78	4.958,72	17.428,92	303,69
1987	Mediterraneo 7 1º A	26.181,48	15.810,15	436.506,64	6.284,19
2006	Mediterraneo 7 1º A - Reformas 2006	15.587,79	7.150,20	9.533,61	166,11
2007	Mediterraneo 7 1º A - Reformas 2007	10.839,51	4.370,45	7.231,29	126
1987	Mediterraneo 7 1º B	29.045,08	17.535,69	274.535,73	3.929,42
2006	Mediterraneo 7 1º B - Reformas 2006	9.230,68	4.234,17	5.645,54	98,37
2007	Mediterraneo 7 1º B - Reformas 2007	6.418,88	2.588,08	4.282,18	74,61
1987	Mediterraneo 7 1º C	23.317,88	17.503,76	243.653,09	3.553,60
2006	Mediterraneo 7 1º C - Reformas 2006	8.247,97	3.783,40	5.044,51	87,89
2007	Mediterraneo 7 1º C - Reformas 2007	5.735,52	2.312,54	3.826,30	66,67
1987	Mediterraneo 7 1º D	70.316,95	51.327,74	375.399,97	5.476,90
2002	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2002	7.811,60	3.511,23	4.560,41	79,46
2006	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2006	14.496,65	6.649,71	8.866,24	154,49
2007	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2007	10.080,74	4.064,51	6.725,10	117,18
1987	Mediterraneo 7 1º E	44.944,85	27.140,85	275.448,16	3.913,62
2002	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2002	1.609,52	723,46	939,64	16,37
2006	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2006	10.152,40	4.656,96	6.209,28	108,19
2007	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2007	7.059,82	2.846,48	4.709,78	82,06
1987	Mediterraneo 7 1º F	49.499,36	29.893,52	271.433,26	3.847,33
2006	Mediterraneo 7 1º F - Reformas 2006	10.057,51	4.613,44	6.151,24	107,18
2007	Mediterraneo 7 1º F - Reformas 2007	6.993,84	2.819,88	4.665,76	81,29
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º 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 9º 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
1993	Pº Talleres, 11 Espacio sobre cubierta	36.580,20	16.581,05	20.564,87	240,13
1994	Algorta, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorta, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorta, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorta, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorta, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex0.2	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
Espiritu 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.
Espiritu 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		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Tres		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	Espiritu 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 - Of. 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	Zarauz, 34 Local 30	72.232,44	16.923,20	237.131,49	3.588,35
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,60
2008	Europa, 5 Duplex 0.3	221.711,09	6.273,81	217.264,65	2.438,12
2008	Europa, 5 Duplex 0.3 - Mayor Coste	2.680,68	107,73	2.607,56	45,43
2008	Europa, 5 Duplex 0.4	238.726,16	8.379,74	232.324,60	2.611,65
2008	Europa, 5 Duplex 0.4 - Mayor Coste	462,23	18,57	449,62	7,83
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 152 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º	17.000,00	632,90	16.552,36	247,23
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º - Mayor Coste	170,00	6,96	165,19	2,87
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	25.795,34	1.328,04	25.210,10	878,55
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	46,15	7.372,34	256,92
1985	Blas Otero, 4 Local 1	23.276,64	7.867,91	134.713,40	1.936,17
1985	Blas Otero, 4 Local 2	22.569,84	7.631,43	130.629,33	1.877,57
1985	Blas Otero, 4 Local 3	18.371,52	6.211,85	106.330,77	1.528,32
1985	Blas Otero, 4 Local 5	14.695,64	5.241,33	84.803,21	1.236,67
1985	Blas Otero, 4 Local 7	13.293,25	5.297,69	76.097,81	1.108,12
1993	Leon Felipe, 8 Local 1	7.770,62	5.423,14	76.974,82	1.117,40
1993	Leon Felipe, 8 Local 5	18.920,37	13.204,32	105.056,81	1.519,46
1993	Leon Felipe, 8 1º D + Gje.4 + T.9	29.843,39	12.739,69	173.097,97	2.486,43
1993	Leon Felipe, 8 2º D + Gje.8 + T.10	29.843,39	12.739,69	215.009,51	3.097,69
1993	Leon Felipe, 8 3º A + Gje.9 + T.3	29.324,33	12.518,22	225.356,15	3.249,25
1993	Leon Felipe, 8 3º B + Gje.10 + T.7	26.671,91	11.385,83	191.021,10	2.751,88
1993	Leon Felipe, 8 4º C + Gje.15 + T.16	26.671,91	11.385,83	196.905,23	2.837,69
2008	Edif. 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		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Rio Jovero		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 2°	17.170,00	778,86	16.602,89	225,48
	TOTALES:	267.785,32	9.847,96	260.497,83	2.719,74

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

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

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		E-5 E-6 E-7 E-8		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 3° Centro	1.355.765,96	104.742,00	1.355.765,96	130.393,09
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.157,26	11.865,12	74.157,26	14.831,41
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Acondic. 20	74.720,84	10.118,40	74.720,84	13.234,25
2006	Rosario Pino, 18 3° Centro - Mayor Coste	67.786,25	1.635,40	67.786,25	4.862,02
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Gje. 46	36.845,96	2.846,56	36.845,96	3.543,68
2006	Rosario Pino, 18 Pza. Gje. 5	38.026,20	2.937,76	38.026,20	3.657,21
	TOTALES:	1.647.302,47	134.145,24	1.647.302,47	170.521,66

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

NOTA 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el ejercicio se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de beneficios del presente ejercicio que se ha abonado mensualmente a los socios. A 31 de diciembre el importe total liquidado asciende a 369.113,76 euros.

El 20 de diciembre de 2012, dado que no está previsto que la situación de la sociedad permita la distribución de dividendos conforme a la Ley de Sociedades de Capital, se ha acordado por la Junta General de Socios la devolución del dividendo a cuenta pagado de manera improcedente durante el ejercicio, motivo por el que en el balance se ha registrado este concepto como una cuenta a cobrar con los socios.

Además, con el objeto de subsanar la improcedencia de posibles distribuciones futuras de dividendos, con fecha 22 de abril de 2013, se celebra una Junta General de Socios en la que se acuerda una reducción de capital social. Se acuerda reducir, al amparo del Artículo 317 de la Ley de Sociedades de Capital, el capital social de la compañía en la cantidad de 15.640.723 €, mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1.- € de valor nominal cada una de ellas, con la finalidad de compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, se acuerda la reducción del capital social de la compañía en la cantidad de 5.466.897.- € mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1.- € de valor nominal cada una de ellas, con la finalidad de dotar reserva legal.

La Junta General de socios celebrada el 22 de mayo de 2013 acordó la transformación de la sociedad en anónima para acogerse al régimen establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), siendo su denominación desde ese día, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Los acuerdos sociales de transformación se elevaron a público el día 24 de mayo de 2013 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García con el número 1009 de su protocolo, quedando inscrita la correspondiente escritura en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 28724, Folio 102, Sección 8, Hoja M-373062, inscripción 22. Como parte del proceso de transformación, se han aprobado nuevos estatutos sociales, se ha sustituido el órgano de administración por un Consejo de Administración, nombrándose como miembros del mismo a las siguientes personas: Presidenta: Mª Lourdes Segura Rodriguez, Secretario: Carlos A. Segura Rodriguez, Vocales: Clara Mª Segura Rodríguez, J. Ignacio Segura Rodriguez y Don Emilio Lopez-Van Dam Monsalve. Asimismo, en dicha junta se acordó designar a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad (ahora representadas por anotaciones en cuenta) y delegar en el Consejo de Administración la facultad de solicitar la admisión a negociación de las acciones de la sociedad en el segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil. Con fecha 24 de mayo de 2013, el Consejo de Administración acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en dicho mercado.

Tal y como consta en la escritura de transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima, con número de protocolo 1009, de fecha 24 de mayo de 2013 debidamente inscrita en el registro mercantil, para acordar dicha transformación se tomó como balance de transformación el de las cuentas anuales inicialmente aprobadas por la Junta General de socios celebrada el 22 de mayo. Dado que con carácter previo a su transformación, la Sociedad tenía un patrimonio social no dinerario, el Registro Mercantil nombró Experto Independiente a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA, SOCIEDAD DE TASACIÓN) con el objeto de valorar la cartera de inmuebles para la emisión del preceptivo informe sobre el patrimonio social no dinerario de Entrecampos Cuatro, S,L.. Con fecha 22 de Mayo de 2013, este experto independiente emitió un informe de valoración cuantificando un valor patrimonial total de 102.145.547,46 euros a 30 de abril de 2013 importe que cubría sobradamente la cifra del capital social que a la fecha ascendía a 54.669.000 euros.
Aunque la valoración global de los bienes inmuebles resultante de dicho informe es superior a su valor contable, del análisis detallado por inmueble a 30 de abril de 2013 puso de manifiesto una necesidad de deterioro en determinados inmuebles por importe total de 8.542.409,55 Euros. En el marco del proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, La Sociedad solicitó a dicho experto independiente una valoración de los inmuebles al cierre del ejercicio 2012. Dicha certificación se emitió con fecha 12 de junio de 2013 y de la misma resulta un valor de tasación total de 112.638.855,59 Euros, poniendo de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro al cierre del ejercicio por importe de 3.163.933,21 euros y, en consecuencia, una reversión de los impuestos diferidos registrados por diferencias de valoración fiscal y contable de los inmuebles, por importe de 663.254,88 euros, que no figuraba en las cuentas anuales del ejercicio 2012 inicialmente formuladas el 31 de marzo de 2013 y aprobadas el 22 de mayo de 2013.

Por otro lado, en dichas cuentas anuales los impuestos diferidos no se habían actualizado teniendo en cuenta que, desde el 1 de enero de 2013, resulta de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIS, por lo que deben calcularse con la nueva tasa impositiva aplicable de un 30% lo que implicaba reconocer un incremento en el saldo de los impuestos diferidos pasivos por importe de 2.597.260,13 euros.
Con objeto de que las cuentas a 31 de diciembre de 2012 reflejaran la imagen fiel del patrimonio, el nuevo consejo de administración decidió proceder a reformular las cuentas anuales aprobadas, incorporando el deterioro de los inmuebles por importe de 3.163.933,21 euros e incrementando los impuestos diferidos registrados por importe neto de 1.934.005,25 euros, siendo dichas cuentas anuales reformuladas las que son objeto del presente informe.

NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

			2012		2011	
Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Remuneraciones				-3.450,00
		Gerencia		-74.482,80		-73.230,75
		Servicios profesionales		-17.832,00		
		Int. Deven. de créditos			2.825,04	
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Int. Deven. de préstamos				-2.000,52
IGNACIO SEGURA	Grupo	Remuneraciones				-1.150,00
		Gerencia		-103.448,28		-84.615,30
		Int. Deven. de créditos			229,33	
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-68.615,37
		Int. Deven. de créditos			297,26	
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Alquileres	4.569,60			
		Int. Deven. de préstamos / créditos				-62.072,98
CARCAN INVERSIONES	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos			4.094,79	
PAULA'S PROPERTIES	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos			1.562,33	
CARLOS SEGURA ARQUITECTO	Partes Vinculadas	Varios				-6.952,76
		Servicios Profesioneles		-57.837,70		-10.078,95
		Int. Deven. de créditos			1.666,76	

No existen saldos con sociedades vinculadas al cierre de los ejercicios 2011 y 2012.

Como consecuencia del dividendo que ha sido declarado improcedente en la Junta General de fecha 20 de diciembre de 2012, el importe a devolver por los socios asciende a las siguientes cantidades:

Carlos Segura Rodriguez	92.278,44
Clara Mª Segura Rodriguez	92.278,44
J. Ignacio Segura Rodriguez	92.278,44
Mª Lourdes Segura Rodriguez	92.278,44
TOTAL	369.113,76

Acuerdos de financiación

En el presente ejercicio y en el ejercicio anterior no existe ningún acuerdo de financiación suscrito con sociedades vinculadas.

Garantías y avales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012 no existen.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2012 la que era Administradora Única de la Sociedad, percibió remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 74.482,80 euros y en el ejercicio 2011 por importe de 68.615,37 euros.

Situaciones de conflicto de intereses

De acuerdo con el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que ningún administrador, ni las personas ni entidades vinculadas a ellos conforme a lo establecido en el artículo 231 de esta misma ley, participa en el capital social de una Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A ni tiene cargos o funciones, ni desarrolla, por cuenta propia o ajena ninguna clase de actividad análoga o complementaria, distintos de los reflejados en el cuadro siguiente:

Administrador o personas vinculadas	Sociedad participada	Actividad	Funciones	% Participación
Carlos A. Segura	Carcán Inversiones, S.L.U	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.	inmuebles	Administrador Único	25,00%
J. Ignacio Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de	-	25,00%
	Entrecampos, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	64,90%
	Pinares de San Juan, S.L.U.	Promoc. Inmob.	Vocal Consejo Administración	0,00%
Clara Mª Segura	Paula's Properties, S.L.U.	Arrendamiento de	Administradora Unica	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.	inmuebles	-	25,00%
Lourdes Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de	-	25,00%
	Lajuse, S.L.	inmuebles	Administrador solidario	74,89%
Juan S. Laiseca	Lajuse, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador solidario	24,11%
Mª Luisa Fernández Pirla	Entrecampos, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	-	35,10%
Fernando Segura	CPH 2004, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Dos, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Mª Teresa	Inversiones Stangel, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
Segura	Camporredondo Puerta Hierro Ocho, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Mª Pilar Segura	Rio Tiber, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Cinco, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Ángel Pedro	Loclauni, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
Segura	Camporredondo Puerta Hierro Seis, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Emilio López-Van Dam Monsalve	Promociones Moraleja Soto, SAU	Arrendamiento de	Administrador	32,00 %
	VanDam Monsalve, S.L.	inmuebles	Adrministrador	32,00 %
Gonzalo López-Van Dam Monsalve	Promociones Moraleja Soto, SAU	Arrendamiento de	Administrador	32,00 %
	VanDam Monsalve, S.L.	inmuebles	Adrministrador	32,00 %
Alicia López-Van Dam Monsalve	Promociones Moraleja Soto, SAU	Arrendamiento de	-	32,00 %
	VanDam Monsalve, S.L.	inmuebles	-	32,00 %

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el personal

En el ejercicio 2012 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por catorce personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y una mujer), ocho dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y seis mujeres) y tres oficiales de obra (hombres).

En el ejercicio 2011 la sociedad recogía como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por doce personas trabajando en la Sociedad, cuatro personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y dos mujeres), siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres) y un oficial de obra (hombre).

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 del ejercicio 2012 asciende a un total de 12.000,- euros, y con relación a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2011 ascienden a 20.000 euros, con independencia del momento de su facturación.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad el día 13 de junio de 2013, reformula las cuentas anuales, incorporando los cambios de deterioro en el valor de los inmuebles, resultante como consecuencia del informe de tasación emitido con fecha 12 de junio de 2013 por la sociedad de tasación Valoraciones Mediterráneo, S.A., y corrección de los impuestos diferidos registrados al cierre de ejercicio 2012, teniendo en cuenta que desde el 1 de enero de 2013, resulta de aplicación el régimen fiscal de SOCIMIs,.

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

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 470
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES

Nº PROTOCOLO: 3654

15-nov-2012

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master's - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

AUREN AUDITORES MAD, S.L. CIF B/79318928. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 28.352, Folio 109, Sección 8, Hoja M-44887, Inscripción 34

INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2011

A los Socios de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. El administrador único es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Tal y como se indica en la nota 9 de la memoria, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

   En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 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. Esta misma situación se

produjo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 y, como consecuencia de ello, nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas a dicho ejercicio incluyó una salvedad por esta cuestión.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo mencionado en el párrafo 2, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

AUREN AUDITORES MAD, S.L.
R.O.A.C. Nº S0278

Juan José Jaramillo
Socio Auditor

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
AUREN AUDITORES MADRID, S.L.

Año 2012 Nº 01/12/19573
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Madrid, 15 de Noviembre de 2012

AUREN

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDP

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 [ ] SL: 01012 [X] Otras: 01013 [ ]

NIF: 01010 B84193531

Denominación social: 01020 ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Domicilio social: 01022 C/. ROSARIO PINO Nº. 18, 3º

Municipio: 01023 MADRID — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28020 — Teléfono: 01031 917.709.650

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2011 (2)	EJERCICIO 2010 (3)
FIJO (4):	04001	7,00	2,00
NO FIJO (5):	04002	1,00	

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	1,00	

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2011 (2)			EJERCICIO 2010 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES	MUJERES	
FIJO:	04120	3	04121	4	2	0	
NO FIJO:	04122		04123	1			

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2011 (2)			EJERCICIO 2010 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.011	1	1	2.010	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.011	12	31	2.010	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 [ ]

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903 [ ]

MICROEMPRESAS

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6) — 01902 No

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

(6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros 09001 ☒

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (2)	EJERCICIO 2010 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		94.835.154,41	49.157.728,42
I. Inmovilizado intangible	11100	5.1	29.538,91	
II. Inmovilizado material	11200	5.2	95.260,52	71.737,14
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5.3	93.673.742,57	43.754.614,26
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	6		4.582.200,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6	956.085,67	390.450,28
VI. Activos por impuesto diferido	11600	9	80.526,74	358.726,74
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		2.793.542,54	2.293.971,04
I. Existencias	12200			
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		852.223,89	473.534,16
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	6	169.843,87	92.697,69
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	6	169.843,87	92.697,69
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390	6	682.380,02	380.836,47
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	6		198.601,36
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	6	220.000,00	499.087,74
V. Periodificaciones a corto plazo	12600		-6.767,44	1.194,14
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6	1.728.086,09	1.121.553,64
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		97.628.696,95	51.451.699,46

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		58.795.077,00	32.951.373,59
A-1) Fondos propios	21000	8	58.795.077,00	32.951.373,59
I. Capital	21100	8	75.776.591,00	33.003.500,00
1. Capital escriturado	21110		75.776.591,00	33.003.500,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		50,00	50,00
III. Reservas	21300	8	-17.176.129,22	-75.638,95
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-115.486,68	-59.542,51
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		640.051,90	83.005,05
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		-330.000,00	
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		37.031.563,74	17.079.190,68
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	7	23.346.820,15	12.171.741,70
1. Deudas con entidades de crédito	31220	7	6.561.208,92	3.518.068,58
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230	7	15.982.932,79	8.315.267,74
3. Otras deudas a largo plazo	31290		802.678,44	338.405,38
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	9	13.684.743,59	4.907.448,98
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
C)	**PASIVO CORRIENTE**	32000		1.802.056,21	1.421.135,19
I.	**Provisiones a corto plazo**	32200			
II.	**Deudas a corto plazo**	32300	7	1.129.699,79	999.890,53
1.	Deudas con entidades de crédito	32320	7	469.597,10	138.701,60
2.	Acreedores por arrendamiento financiero	32330	7	647.602,69	312.483,90
3.	Otras deudas a corto plazo	32390		12.500,00	548.705,03
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	32400	7		200.000,00
IV.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	32500		672.356,42	221.244,66
1.	Proveedores	32580	7	22.639,20	15.044,24
a)	*Proveedores a largo plazo*	32581			
b)	*Proveedores a corto plazo*	32582		22.639,20	15.044,24
2.	Otros acreedores	32590	7	649.717,22	206.200,42
V.	**Periodificaciones a corto plazo**	32600			
VI.	**Deuda con características especiales a corto plazo**	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000		97.628.696,95	51.451.699,46

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2011 (1)	EJERCICIO 2010 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	10	5.541.288,16	1.424.066,34
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		79.874,12	190.376,56
6. Gastos de personal	40600	10	-443.889,83	-48.301,51
7. Otros gastos de explotación	40700	10	-1.882.095,85	-707.711,78
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-1.877.474,25	-652.092,74
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		52.908,47	
12. Otros resultados	41300		160.456,54	29.331,37
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		1.631.067,36	235.668,24
13. Ingresos financieros	41400		122.477,89	77.393,24
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430			
b) *Otros ingresos financieros*	41490		122.477,89	
14. Gastos financieros	41500		-947.343,48	-217.896,43
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		68.007,00	
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-756.858,59	-140.503,19
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		874.208,77	95.165,05
19. Impuestos sobre beneficios	41900	9	-234.156,87	-12.160,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		640.051,90	83.005,05

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE PYMES

PNP

NIF: B84193531

DENOMINACIÓN SOCIAL:
ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	AJUSTES EN PATRIMONIO NETO	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)										
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009 (1)	511	9.805.300,00	0,00	0,00	4.341.672,47	0,00	-59.542,51	0,00	35.971,59	0,00	0,00	0,00	14.123.401,55
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2009 (1) y anteriores	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 (1) y anteriores	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010 (2)	514	9.805.300,00	0,00	0,00	4.341.672,47	0,00	-59.542,51	0,00	35.971,59	0,00	0,00	0,00	14.123.401,55
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	83.005,05
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	23.198.200,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.198.250,00
1. Aumentos de capital	517	23.198.200,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.198.250,00
2. (-) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	-4.417.311,42	0,00	0,00	0,00	-35.971,59	0,00	0,00	0,00	-4.453.283,01
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (2)	511	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2010 (2)	512	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (2)	513	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (3)	514	33.003.500,00	0,00	50,00	-75.638,95	0,00	-59.542,51	0,00	83.005,05	0,00	0,00	0,00	32.951.373,59
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	528	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.051,90	0,00	0,00	0,00	640.051,90
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	530	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	527	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otros ingresos fiscales reconocidos en patrimonio neto	529	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Operaciones con socios o propietarios	516	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
1. Aumentos de capital	517	42.773.091,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.773.091,00
2. (-) Reducciones de capital	518	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	524	0,00	0,00	0,00	-17.100.490,27	0,00	-55.944,17	0,00	-83.005,05	-330.000,00	0,00	0,00	-17.569.439,49
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (3)	525	75.776.591,00	0,00	50,00	-17.176.129,22	0,00	-115.486,68	0,00	640.051,90	-330.000,00	0,00	0,00	58.795.077,00

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2011
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (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 la actual por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. El 31 de enero de 2011 se inscribe en el Registro Mercantil la pérdida de unipersonalidad de la Sociedad tras la entrada de un nuevo socio como consecuencia de ser una de las sociedades beneficiarias en la escisión de Entrecampos Uno, S.L.U., operación descrita en la Memoria del ejercicio anterior.

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

Su objeto social es: "La urbanización de terrenos y la adquisición, construcción y rehabilitación de edificios, todo ello para su subsiguiente explotación en forma de arrendamiento.

Si la Ley exigiere para el inicio de alguna de las operaciones enumeradas precedentemente, algún título profesional, tales actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida; y si se precisara la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad especifica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la Ley."

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 operan en Alemania a través de un establecimiento permanente.

Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios

Con el objeto de poder acogerse en un futuro próximo 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 ha participado en sucesivas combinaciones de negocios, que se han realizado como pasos necesarios dados para conseguir materializar el proyecto de reorganización empresarial acordado por los socios finales de Entrecampos Cuatro, S.L. Las características más significativas de las citadas combinaciones de negocio son las siguientes:

Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2010

- Con fecha 29 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 633 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 29 de Junio de 2010 de Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., socio único de la sociedad **Camporredondo Puerta de Hierro Tres, S.L. Unipersonal,** por el cual se procedió a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasó en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que ampliaron sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudicaron en su totalidad al Socio único de la sociedad escindida, Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., que también se escindió en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio la matriz de Entrecampos Cuatro, S.L., Río Jovero, S.L.
  Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibió un patrimonio valorado en 3.802.000 euros ampliando capital en esta cifra.

La fecha desde la cual las operaciones anteriores tuvieron efecto fue 29 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
Estas operaciones 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.

- Con fecha 30 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita con el número 648 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 30 de Junio de 2010 del socio único Rio Hortaleza Cartera, S.L. de la sociedad **Rio Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U.** por el cual se procedió a la escisión total de esta última sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en nueve partes, cada una de las cuales se traspasó en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias preexistentes, que ampliaron sus capitales sociales en la cantidad correspondiente y a una sociedad de nueva creación denominada SARCAP, S.L.U. Las participaciones de las ampliaciones de capital y de la Sociedad de nueva creación, se adjudicaron al socio único de la sociedad escindida, Rio Hortaleza Cartera. S.L.U., que también se escindió en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio la matriz de Entrecampos Cuatro, S.L., Río Jovero, S.L..
  Entre las sociedades beneficiaras de la escisión de Rio Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U. se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibió un patrimonio valorado en 483.250 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual las operaciones anteriores tuvieron efecto fue 30 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida, se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Estas operaciones 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.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 1.177 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Uno, S.L.U.** por el cual se procedió a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realizó mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias, siendo una de ellas Entrecampos Cuatro, S.L. quien recibió un patrimonio cuyo valor razonable era de 18.913.000 euros, ampliando su capital social en dicha cantidad.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tuvo efecto fue el 23 de noviembre de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se acogió 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 han integrado en la base imponible.
  Con anterioridad a esta operación, con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 656 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad Entrecampos Uno, S.L.U. (Sociedad absorbente) por el cual se procedió a absorber a su socio único, la sociedad **Inversiones Riotejitas S.L.U.** (Sociedad absorbida). No procedió realizar aumento de capital al estar la Sociedad absorbente íntegramente participada por la Sociedad absorbida (fusión inversa).
  Esta operación se acogió 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.

- Con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 655 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 1 de julio de 2010 de la Socia única de la Sociedad **Rio Jovero, S.LU.** por el cual se procedió al aumento del capital social en la suma de 1.176.700 euros mediante aportaciones no dinerarias que suscribe Entrecampos Cuatro, S.L. Para ello se emiten 11.767 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, ofreciendo como contravalor inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se ha aumentado el capital social. Tras esta ampliación de capital, la sociedad Rio Jovero pierde la condición de Unipersonalidad.
  Entrecampos Cuatro, S.L. (aportante), se acoge 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 1.176 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de octubre de 2010 de la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad **Rio Jovero, S.L**, por el cual se procedió al aumento del capital social en la suma de 3.265.500 euros mediante aportaciones no dinerarias. Para ello se emitieron 32.655 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, las cuales fueron asumidas en su totalidad por Entrecampos Cuatro, S.L. ofreciendo como contravalor dos inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se aumentó el capital social.
  Entrecampos Cuatro, S.L. (aportante), se acogió 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

<u>Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2011</u>

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 112 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Dos, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias que amplían su capital social. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Doña Clara María Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.

  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 113 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Tres, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Don Julián Ignacio Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.

La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de Marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 206 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de los socios de la Sociedad **Río Jovero, S.L.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución y división de su patrimonio en cuatro sociedades beneficiarias que amplían su capital social.
  Como consecuencia de la escisión total, Río Jovero, S.L. se disuelve y amortiza a sus socios, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., sus 154.672 participaciones de 100 euros de valor nominal y numeradas correlativamente, 110.250 de María Lourdes Segura Rodríguez y 44.422 de Entrecampos Cuatro S.L. En contraprestación a las participaciones amortizadas, las participaciones sociales resultantes de la ampliación de capital de las cuatro sociedades beneficiarias, se asignan en su totalidad a los socios de la sociedad escindida, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., salvo en la ampliación de capital de Entrecampos Uno, S.L. en la que Entrecampos Cuatro, S.L. recibe una compensación económica de 1.349.846 euros, que atendiendo al fondo de la operación y no a la forma, no se ha considerado como patrimonio neto recibido por Entrecampos Cuatro.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 18 de marzo de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 207 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de enero de 2011 de la Junta General de Entrecampos Cuatro, S.L. (Sociedad absorbente) por el cual se procede a absorber las sociedades **Entrecampos Cinco S.L.U., Entrecampos Seis S.L.U., Entrecampos Siete S.L.U. y Entrecampos Ocho S.L. (Sociedad Absorbida)**. La inscripción de esta fusión por absorción se realiza el 13 de abril de 2011.
  La sociedad absorbente (Entrecampos Cuatro, S.L.) es titular de:

  - la totalidad de las participaciones de tres de las sociedades absorbidas: Entrecampos Cinco (como consecuencia de la escisión total de Entrecampos Uno, S.L.U., en el año 2010), Entrecampos Seis y Entrecampos Siete (estas dos últimas como consecuencia de las escisiones en 2011 de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres). Por tanto, tienen la consideración de fusión impropia y no se procede a aumentar el capital social de la sociedad absorbente.

  - el 28,72% del capital social de Entrecampos Ocho (como consecuencia de la escisión en 2011 de Río Jovero). A su vez, la sociedad absorbida Entrecampos Ocho es titular de un 19,90% del capital social de la sociedad absorbente habiendo decidido los socios que dicha cartera no se transmita a la sociedad absorbente evitando así la aparición de autocartera en Entrecampos Cuatro. En consecuencia, la absorción de Entrecampos Ocho, S.L. por Entrecampos Cuatro, S.L. da lugar a que esta última aumenta su capital social en 4.540.079 euros y al registro contable de un cargo contra reservas (reserva negativa) por importe de 9.623 miles de euros, dada la valoración acordada entre las partes para el patrimonio de esta sociedad.

  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 1 de enero de 2011, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de las Sociedad Absorbida, se considerarán realizadas, a efectos contables y fiscales, por la sociedad absorbente.

Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

Tras esta última combinación de negocios en 2011, las participaciones de Entrecampos Cuatro, S.L. quedan repartidas a partes iguales (un 25% cada uno) entre Carlos Segura, Clara María Segura, Julián Ignacio Segura y María Lourdes Segura, quienes han consensuado un mismo valor para los patrimonios aportados por cada uno de ellos a Entrecampos Cuatro, SL., con el objeto de dar viabilidad a su proyecto.

En la nota 12 de la presente memoria informamos con más detalle de las características de estas operaciones.

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

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 de Pequeñas y Medianas Empresas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, 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.

Inicialmente las cuentas anuales fueron formuladas por el Administrador Único dentro de los plazos legalmente establecidos y se presentaron a la Junta General de Socios celebrada el 30 de junio de 2012. En dicha Junta, los socios solicitaron a la administradora única una reformulación de cuentas modificando los porcentajes de amortización aplicados a las nuevas inversiones inmobiliarias procedentes de las combinaciones de negocio realizadas. Ello implicó modificar las amortizaciones dotadas así como el impuesto diferido revertido en consecuencia. Dado que estos cambios no implican modificar la base imponible del impuesto de sociedades, puesto que la amortización fiscalmente deducible de dichos elementos no se ve afectada, la Sociedad optó por no presentar declaración complementaria del impuesto de sociedades del ejercicio 2011, la cual refleja los saldos de las cuentas inicialmente formuladas por la administradora única.

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:

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 recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.
La determinación de la adecuada clasificación de las partidas de carácter fiscal depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos fiscales.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cifras de las presentes Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2011 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.
De acuerdo con la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con la información incluida en la nota 8 sobre el aplazamiento de pago a proveedores comerciales, la información comparativa del ejercicio 2010 se refiere únicamente al importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago, por lo que la información del ejercicio 2011 no es comparable con la del ejercicio anterior.
Por otro lado, conviene tener en cuenta los activos y pasivos que se han incorporado durante el ejercicio 2011 como consecuencia de las distintas combinaciones de negocio descritas en la Nota 1 y Nota 12, y que por tanto, no formaban parte del activo y del pasivo de la sociedad al cierre del ejercicio anterior.

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	31-12-11	31-12-10
Deudas largo plazo con entidades de crédito	15.982.932,79	8.315.267,74
Deudas corto plazo con entidades de crédito	647.602,69	312.483,90
Total	**16.630.535,48**	**8.627.751,64**

Contratos de préstamo	31-12-11	31-12-10
Deudas largo plazo con entidades de crédito	6.561.208,92	3.518.068,58
Deudas corto plazo con entidades de crédito	469.597,10	138.701,60
Total	**7.030.806,02**	**3.656.770,18**

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio se ha obtenido un resultado después de impuestos de 640.051,90 euros (beneficio) y de 83.005,05 euros (beneficio) en el ejercicio anterior, siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011 y del ejercicio 2010 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	31-12-11	31-12-10
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	640.051,90	83.005,05
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	640.051,90	83.005,05

Aplicación	31-12-11	31-12-10
A Reserva Legal	64.005,19	8.300,51
A Reservas Voluntarias	130.560,03	15.162,04
A Resultados negativos ejercicios anteriores	115.486,68	59.542,51
A Dividendo a Cuenta	330.000,00	
Total	640.051,90	83.005,05

Durante el ejercicio se ha repartido un dividendo a cuenta de beneficios del presente ejercicio por un total de 330.000,- euros, abonados a los socios en once meses, de febrero a diciembre, a razón de 30.000,00 euros mensuales. Dada la situación patrimonial de la Compañía, dicho dividendo resultaría improcedente conforme a la Ley de Sociedades de Capital. Para solventar esta situación, está previsto proponer a los socios que realicen lo antes posible una reducción de capital social con cargo a reservas, de tal forma que la situación patrimonial resultante permita distribuir dividendos conforme a la legislación vigente.

Los resultados de los ejercicios 2011 y 2010 incluyen los beneficios correspondientes a las explotaciones en arrendamiento de los Edificios de Berlín, donde la Sociedad opera a través de dos establecimientos permanentes: Erich Weinert Strasse 6 y Blücher Strasse, 37-A, por un total de 12.046,42 euros (beneficio) y -75.452,29 euros (pérdidas) respectivamente en el ejercicio 2011 y 1.668,34 euros (beneficio) y -82.360,08 euros (pérdidas) respectivamente en el ejercicio 2010.

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 de Pequeñas y Medianas Empresas 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, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

- Activos financieros a coste amortizado:

  Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
  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.

- Activos financieros a coste:

  Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
Cuando se ha realizado la baja del balance u otro motivo del activo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

- Baja de activos financieros

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

2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Impuesto sobre Sociedades

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

Tanto el gasto 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.

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

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 del a 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.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1. Inmovilizado intangible

El detalle de este capítulo, se refiere al presente ejercicio por ser un elemento nuevo:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/10	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/11
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00		30.000,00
Total Coste	**0,00**	**0,00**	**30.000,00**	**30.000,00**		**30.000,00**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/10	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/11
Aplicaciones Informáticas	0,00	(461,09)			(461,09)
Total Amortización	**0,00**	**(461,09)**			**(461,09)**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/09	saldo al 31/12/10	saldo al 31/12/11
Aplicaciones Informáticas	0,00	0,00	29.538,91
Total Valor Neto	**0,00**	**0,00**	**29.538,91**

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es de 15 años.
Al cierre del ejercicio 2011 no existen elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

5.2. 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 31/12/10	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/11
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Maquinaria	2.058,16	2.058,16		2.058,16		4.116,32
Otras instalaciones	39.434,26	18.656,67		18.656,67		58.090,93
Mobiliario	40.396,10	87.965,44	15.378,14	103.343,58		143.739,68
Equip. Proc. Información	23.049,96	20.638,86	5.622,98	26.261,84		49.311,80
Total Coste	**104.938,48**	**129.319,13**	**21.001,12**	**150.320,25**		**255.258,73**

Elemento	saldo al 31/12/09	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/10
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Maquinaria	0,00	2.058,16	0,00	2.058,16		2.058,16
Otras instalaciones	7.025,83	32.408,43	0,00	32.408,43		39.434,26
Mobiliario	28.056,79	28.798,86	5.962,80	34.761,66	22.422,35	40.396,10
Equip. Proc. Información	0,00	11.192,04	11.857,92	23.049,96		23.049,96
Total Coste	**35.082,62**	**74.457,49**	**17.820,72**	**92.278,21**	**22.422,35**	**104.938,48**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/10	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/11
Maquinaria	(1.029,08)	0,00	(3.087,24)		(4.116,32)
Otras instalaciones	(18.531,73)	(3.972,54)	(13.061,20)		(35.565,47)
Mobiliario	(6.634,00)	(7.160,61)	(75.441,51)		(89.236,12)
Equip. Proc. Información	(7.006,53)	(6.065,39)	(18.008,38)		(31.080,30)
Total Amortización	**(33.201,34)**	**(17.198,54)**	**(109.598,33)**		**(159.998,21)**

Elemento	saldo al 31/12/09	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/10
Maquinaria	0,00		(1.029,08)		(1.029,08)
Otras instalaciones	(5.328,79)	(606,13)	(12.596,81)		(18.531,73)
Mobiliario	(7.571,58)	(2.018,36)	(3.215,25)	6.171,19	(6.634,00)
Equip. Proc. Información	0,00	(252,74)	(6.753,79)		(7.006,53)
Total Amortización	**(12.900,37)**	**(2.877,23)**	**(23.594,93)**	**6.171.19**	**(33.201,34)**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/09	saldo al 31/12/10	saldo al 31/12/11
Maquinaria	0,00	1.029,08	0,00
Otras instalaciones	1.697,04	21.931,61	22.525,46
Mobiliario	20.485,21	33.762,10	54.503,56
Equip. Proc. Información	0,00	16.043,43	18.231,50
Total Valor Neto	**22.182,25**	**71.737,14**	**95.260,52**

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.

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

Elemento	Coeficiente amortización
Otras instalaciones	5-12 %
Mobiliario	10-15 %
Equipos para procesos de información	25-33 %

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

Elemento	31-12-2011	31-12-2010
Maquinaria	4.116,32	1.029,08
Otras Instalaciones	19.640,38	3.639,75
Mobiliario	56.482,69	22,70
Equipos Proceso de información	20.144,42	0,00
Total	**100.383,81**	**4.691,53**

5.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden 1 solar e inmuebles, así como los terrenos sobre los que se ubican estos últimos, en 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 31/12/10	Total Altas				Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/11
		Comb./AD	Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	14.060.355,44	11.501.578,07		62.534,08	11.564.112,15			25.624.467,59
Inversiones en construcciones	32.880.991,01	40.306.373,64	1.752,34	40.851,08	40.348.977,06			73.229.968,07
Total Coste	**46.941.347,45**	**51.807.951,71**	**1.752,34**	**103.385,16**	**59.913.089,21**			**98.854.435,66**

Elemento	saldo al 31/12/09	Total Altas				Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/10
		Comb./AD	Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	7.7902.336,90	9.831.722.28	0,00	13,87	9.831.736,15	(3.267.225,59)	(406.492,02)	14.060.355,44
Inversiones en construcciones	14.661.870,57	18.745.032,91	7.372,34	312.279,27	19.064.684,52	(1.252.055,10)	406.492,02	32.880.991,01
Total Coste	**22.564.207,47**	**28.576.755,19**	**7.372,34**	**312.293,14**	**28.896.420,67**	**(4.519.280,69)**	**0,00**	**46.941.347,45**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/10	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/11
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	(3.186.733,19)	(1.859.814,62)	(134.145,28)			(5.180.693,09)
Total Amortización Acumulada	**(3.186.733,19)**	**(1.859.814,62)**	**(134.145,28)**			**(5.180.693,09)**

Elemento	saldo al 31/12/09	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/10
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	(2.630.823,94)	(649.215,51)	0,00	93.306,26	0,00	(3.186.733,19)
Total Amortización Acumulada	**(2.630.823,94)**	**(649.215,51)**	**0,00**	**93.306,26**	**0,00**	**(3.186.733,19)**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/09	saldo al 31/12/10	saldo al 31/12/11
Inversiones en terrenos	7.902.336,90	14.060.355,44	25.624.467,59
Inversiones en construcciones	12.031.046,63	29.694.258,82	68.049.274,98
Total Valor Neto Contable	**19.933.383,53**	**43.754.614,26**	**93.673.742,57**

La totalidad de las altas del ejercicio 2010 por combinaciones de negocio se corresponden a los bienes adquiridos como consecuencia de la escisión de Camporredondo Puerta de Hierro Tres, S.L. Unipersonal, Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U. y Entrecampos Uno, S.L.U. (operaciones detalladas en la Memoria del ejercicio anterior).

La totalidad de las bajas del ejercicio 2010 corresponden a las aportaciones no dinerarias realizadas por Entrecampos Cuatro al suscribir las ampliaciones de capital realizadas por su, hasta entonces, socio único Rio Jovero, S.L.U y cuyo detalle se indica al final de la Nota 6 de la presente memoria. Al realizarse esta operación con una empresa del grupo, tiene consideración de permuta no comercial de inmovilizado, y la aportación se ha reflejado en Entrecampos Cuatro al valor contable de la contraprestación entregada, sin que haya producido un resultado contable por ello.

La totalidad de las altas del ejercicio 2011 por combinaciones de negocio se corresponden a los bienes adquiridos como consecuencia de la escisión de Entrecampos Dos, S.L. Unipersonal, Entrecampos Tres S.L.U. y Rio Jovero, S.L. y la absorción de Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U., Entrecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L.U. (ver más detalle en Nota 12.1).

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.
Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior asciende a 479.168,78 euros y 499.355,44 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2011 la sociedad tiene once inmuebles afectos a garantía hipotecaria (cinco inmuebles al cierre del ejercicio anterior). Véase Nota 7.

Tal y como se detalla en la Nota 9, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre tres inmuebles de su propiedad.

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

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/09	Altas	Bajas	saldo al 31/12/10	Altas	Mejoras	saldo al 31/12/11
Inversiones en terrenos	1.236.445,60			1.236.445,60	433.412,40		1.669.858,00
Inversiones en construcciones	4.938.714,73			4.938.714,73	1.822.602,70	1.752,34	6.763.069,77
Total Coste	**6.175.160,33**	**0,00**	**0,00**	**6.175.160,33**	**2.256.015,10**	**1.752,34**	**8.432.927,77**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/09	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/10	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 31/12/11
Amortización Acum.Inversiones Inmobiliarias	(384.891,06)	(197.548,59)	0,00	(582.439,65)	(261.065,02)	0,00	**(843.504,67)**
Total Amortización Acumulada	**(384.891,06)**	**(197.548,59)**	**0,00**	**(582.439,65)**	**(261.065,02)**	**0,00**	**(843.504,67)**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/09	saldo al 31/12/10	saldo al 31/12/11
Inversiones en terrenos	1.236.445,60	1.236.445,60	1.669.858,00
Inversiones en construcciones	4.553.823,67	4.356.275,08	5.919.565,10
Total Valor Neto Contable	**5.790.269,27**	**5.592.720,68**	**7.589.423,10**

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden dos edificios adquiridos por la sociedad en Alemania, uno de ellos como único titular y el otro participado en un 60% al 31-12-2010. El 40% restante reflejado en las altas del año 2011 proviene de la escisión de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U. que tenían una participación del 20% cada una, por lo que a 31 de Diciembre de 2011 ambos edificios pertenecen en su totalidad a la Sociedad.

5.4. Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2006 se formalizó un contrato de arrendamiento financiero cuyas características se detallan a continuación, por la compra del 25% de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa nº3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen. La explotación del edificio se realiza a través de la Comunidad de bienes: Edificio Isla Graciosa nº3 C.B. con C.I.F. E-84590793 y domicilio en Madrid, calle Rosario Pino 18, de la que participa esta sociedad en un 25%.

Tras la escisión de la Sociedad Entrecampos Uno S.L.U. descrita en la nota uno de la memoria del ejercicio anterior y de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U. descritas en la nota uno de la presente memoria, la Sociedad ha adquirido un 75% más del coste y de la explotación de este edificio, por lo que al cierre del ejercicio 2011 el porcentaje de participación en el mismo es del 100%.

	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años trasncurridos	Opción de compra
2011	Calle Isla Graciosa nº 3	28-02-2006	23.000.000,00	20 años	6 años	5.000.000,00
2010	Calle Isla Graciosa nº 3	28-02-2006	11.500.000,00	20 años	5 años	2.500.000,00

	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2011	Calle Isla Graciosa nº 3	59	12	169	573.656,12	1.412.740,72	16.630.535,48
2010	Calle Isla Graciosa nº 3	47	12	181	237.035,32	1.175705,40	8.627.751,64

5.5. Arrendamientos operativos

El 91% de los inmuebles que son propiedad de la sociedad (el 90% en 2010) se encuentran arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 10 de esta memoria.

El detalle de los contratos de arrendamientos más significativos para el ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

	Elemento	Coste	Amor.Acum. al 01-01-11	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Cuotas Devengadas		Cuotas Deveng. no cobradas
						Ej. Anter.	En el ejercicio	
2011	Edificio Erich Weinert	2.522.505,40	(251.475,38)	(77.377,04)	2.193.652,98	467.788,12	166.857,81	1.445,92
	Edificio Blücherstr. 37-A	5.910.422,37	(330.964,27)	(183.687,98)	5.395.770,12	657.966,32	441.344,85	0,00
	Edificio Isla Graciosa, 3	21.401.814,20	(957.063,99)	(627.114,30)	19.817.635,91	1.016.578,04	1.380.653,58	12.369,27
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,36	(888.090,01)	(63.498,92)	2.650.476,43	1.056.438,77	350.744,42	0,00
	Total	**33.436.807,33**	**(2.427.593,65)**	**(951.678,24)**	**30.057.535,44**	**3.198.771,25**	**2.339.600,66**	**13.815,19**

	Elemento	Coste	Amor.Acum. al 01-01-10	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Cuotas Devengadas		Cuotas Deveng. no cobradas
						Ej. Anter.	En el ejercicio	
2010	Edificio Erich Weinert	2.520.753,06	(174.098,34)	(77.377,04)	2.269.277,68	305.856,46	161.931,66	552,44
	Edificio Blücherstr. 37-A	3.654.407,27	(210.792,72)	(120.171,55)	3.323.443,00	409.807,14	248.159,18	2.921,75
	Edificio Isla Graciosa, 3	11.959.132,54	(744.522,64)	(213.520,33)	11.001.089,57	652.474,91	364.103,13	8.066,64
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,36	(798.720,91)	(89.369,10)	2.713.975,34	705.694,35	350.744,28	202,69
	Total	**21.736.358,22**	**(1.928.134,61)**	**(500.438,02)**	**19.307.785,59**	**2.073.832,86**	**1.124.938,25**	**11.743,52**

En el detalle anterior, para el año 2011 se han incluido los ingresos generados por los inmuebles adquiridos en las escisiones de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres. Para el año 2010 no se han incluido ingresos generados por los inmuebles adquiridos en la escisión de Entrecampos Uno ya que al haberse incorporado a finales de Noviembre de este año, no han supuesto apenas ingresos para Entrecampos Cuatro. De todas formas, indicar que durante el ejercicio 2010 aproximadamente el 80% de los inmuebles de Entrecampos Uno se encontraban en régimen de alquiler, siendo los más significativos los derivados del edificio de Isla Graciosa, por 364 mil euros, edificio Nicolás Guillén, por 315 mil euros y unas oficinas de la calle Orense, número 70, por un total de 380 mil euros.

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 6. 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 es el siguiente:

CLASES / CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10
Activos Financieros a Coste Amortizado								
250 - Inversiones Financ. L.P.	40.566,01	568,51					40.566,01	568,51
251 - Valores Rep. Deuda L.P.			260.326,00	127.663,00			260.326,00	127.663,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					655.193,66	262.218,77	655.193,66	262.218,77
TOTAL	40.566,01	568,51	260.326,00	127.663,00	655.193,66	262.218,77	956.085,67	390.450,28

CLASES / CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10
Activos Financieros a Coste Amortizado								
417 – Anticipo a Acreedores					25.883,09	26.191,17		
430 – Clientes					169.843,87	92.697,69	169.843,87	92.697,69
440 – Deudores					249.025,04	101.641,43	249.025,04	101.641,43
442 – Deudores Empr. Grupo					0,00	3.564,71	0,00	3.564,71
443 – Deudores Partes Vincul.					3.136,47	11.126,58	3.136,47	11.126,58
532 - Créditos C.P. Partes Vinc.					0,00	638.762,05	0,00	638.762,05
534 – Int. C.P. Créd. Part. Vinc.					0,00	58.927,05	0,00	58.927,05
553 – Cta.Cte. Fusiones y Esc.					-35.184,67	34.948,23	-35.184,67	34.948,23
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					40.516,92	19.587,32	40.516,92	19.587,32
Activos Financieros a Coste								
541 – Valores repres. de deuda					220.000,00	0,00	220.000,00	0,00
570 – Caja					2.258,07	370,27	2.258,07	370,27
572 – Bancos					1.285.828,02	1.121.183,37	1.285.828,02	1.121.183,37
576 – Otros activos líquidos equivalentes					440.000,00	0,00	440.000,00	0,00
TOTAL					2.401.306,81	2.108.999,87	2.401.306,81	2.108.999,87

En el ejercicio 2010 se han registrado en el activo de la sociedad, procedentes de la escisión de Entrecampos Uno S.L.U y Camporredondo Puerta del Hierro Tres S.L., 39.611,14 euros de deterioro de créditos comerciales. En el ejercicio 2011, la cifra registrada en este epígrafe asciende a 74.615,25 euros.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad adquirió con fechas 1 de Julio de 2010 y 23 de Noviembre de 2010 un total de 44.422 participaciones sociales de su sociedad matriz Rio Jovero S.L., con un valor nominal de 100 euros por participación.
La adquisición de las participaciones se realizó mediante aportaciones no dinerarias. El detalle de los inmuebles aportados en la suscripción de la ampliación de capital es el siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	VNC
Compra de participaciones 1 de Julio de 2010	**1.275.734,19**	**99.477,45**	**1.176.700,00**
T.CT.S.M.VEGA.1/8-33,8983%.	1.700,00	0,00	1.700,00
Vivienda 2ºA de Panticosa (Huesca)	409.318,70	10.397,68	398.921,02
Mobiliario Piso Panticosa	4.657,26	954,99	3.702,27
Mobiliario Piso c/ Iris 52	17.765,09	5.216,20	12.548,89
Piso c/ Iris 52 (55%)	842.293,14	82.908,58	759.384,56
Otros			443,26
Compra de participaciones 23 de Noviembre de 2010	**3.265.500,00**	**0,00**	**3.265.500,00**
Terreno Cerro de las Liebres (Madrid)	3.032.574,41	0,00	3.032.574,41
1/3 Parcela I63 Polígono Industrial La Pólvora en San Roque	232.925,59	0,00	232.925,59
TOTAL APORTACIONES REALIZADAS	**4.541.234,19**	**99.477,45**	**4.442.200,00**

Por otro lado, como consecuencia de la escisión de Entrecampos Uno, S.L.U., la sociedad recibió el 100% de las participaciones en Entrecampos Cinco S.L.U., compañía que posee el 25% de las oficinas de la calle Rosario Pino en las que tiene su domicilio social Entrecampos Cuatro, S.L.

El detalle de las participaciones en empresas del grupo para el ejercicio 2010 es el siguiente:

			Fracción de capital		Derechos de voto	
Nombre y domicilio	Forma Jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
RIO JOVERO, S.L. (Rosario Pino, 18)	SOCIEDAD LIMITADA	Holding	28,72%	0,00%	28,72%	0,00%
ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U. (Rosario Pino, 18)	SOCIEDAD LIMITADA	Arrendamiento de inmbuebles	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Como consecuencia de las inversiones realizadas en el ejercicio 2010, la Sociedad notificó en tiempo y forma a las Sociedades participadas la adquisición de más del 10% del capital social.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas del ejercicio 2010, son como sigue:

	Patrimonio Neto						
Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
RIO JOVERO, S.L	15.467.200,00	3.490.485,28	0,00	9.039,60	5.663,39	4.442.200,00	-
ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U.	140.000,00	0,00	(14.956,34)	6.521,62	15.307,78	140.000,00	-
Total	**15.607.200,00**	**3.490.485,28**	**(14.956,34)**	**15.561,22**	**20.971,17**	**4.582.200,00**	

En el ejercicio 2011, como consecuencia de la escisión de la sociedad Río Jovero S.L. y las fusiones por absorción de Entrecampos Cinco S.L.U, Entrecampos Seis S.L.U, Entrecampos Siete S.L.U y Entrecampos Ocho S.L.U descritas en las notas 1 y 12 de la presente memoria, la Sociedad no posee participaciones de empresas del grupo o asociadas a 31 de Diciembre de 2011.

NOTA 7. 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.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
170 - Préstamos Entid. Crédito	6.561.208,92	3.518.068,58					6.561.208,92	3.518.068,58
174 - Acreedores Arrend. Finan.	15.982.932,79	8.315.267,74					15.982.932,79	8.315.267,74
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					802.678,44	338.405,38	802.678,44	338.405,38
TOTAL	22.544.141,71	11.833.336,32			802.678,44	338.405,38	23.346.820,15	12.171.741,17

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10	Ej.'11	Ej.'10
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
400 – Proveedores					22.639,20	15.044,24	22.639,20	15.044,24
410 – Acreed. Prest. Servicios					266.716,90	142.135,55	266.716,90	142.135,55
438 – Anticipos de Clientes					145.637,91	6.369,50	145.637,91	6.369,50
465 – Remun. Pdtes. de pago					10.214,56	5.220,30	10.214,56	5.220,30
499 – Prov. Operaciones Com.					0,00	39,44	0,00	39,44
513 – Otras Deudas a C. Plazo					0,00	744.217,32	0,00	744.217,32
520 – Deudas Entidades Crédito	469.597,10	138.701,60					469.597,10	138.701,60
524 – Acreed. Arrend. Financ.	647.602,69	312.483,90					647.602,69	312.483,90
555 – Partidas Pdtes. Aplicación					12.500,00	4.487,71	12.500,00	4.487,71
TOTAL	1.117.199,79	451.185,50			457.708,57	917.514,06	1.574.908,36	1.368.699,56

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

Año 2011	2012	2013	2014	2015	2016	Años Posteriores
Deudas con entidades de crédito	1.117.199,79	1.061.365,17	1.095.788,49	1.131.355,30	1.168.104,20	18.087.528,55

Año 2010	2011	2012	2013	2014	2015	Años Posteriores
Deudas con entidades de crédito	451.185,50	463.665,62	480.165,13	497.291,97	515.071,20	9.877.142,40

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

Con fecha 26 de Julio de 2007 la sociedad constituye un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 la Sociedad adquiere el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable de los mismos a 31 de diciembre de 2011 es de 2.193.652,98 euros y 5.395.770,12 euros respectivamente. Dichos inmuebles están gravados por sendos préstamos hipotecarios otorgados por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por 950.000 y 2.650.000 euros respectivamente, con vencimiento a 23 años y un tipo de interés aproximado del 5%. El saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2011 es de 862.165,14 euros y 2.439.653,99 euros respectivamente. Al cierre del ejercicio 2010 los saldos pendientes ascendían a 885.299,93 euros y 1.501.110,02 respectivamente, siendo éste último importe el correspondiente a la parte proporcional del 60% del préstamo vigente en esta sociedad al 31-12-2010. Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

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

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 07 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,94%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 811.399,26 euros (en 2010 no había saldo pendiente de pago puesto que este préstamo procede de la fusión por absorción de Entrecampos Cinco, Entrecampos Seis, Entrecampos Siete y Entrecampos Ocho).

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense nº70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,76%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 1.042.705,66 y al cierre del ejercicio 2010 de 1.107.280,58 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA que grava el edificio de Asura, 56 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2017 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,76%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 1.215.385,23 euros (en 2010 no había saldo pendiente de pago puesto que este préstamo procede de la escisión en 2011 de Entrecampos Tres).

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.4 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 155.517,63 euros y al cierre del ejercicio 2010 de 163.079,65 euros..

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.1 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 26 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 159.884,25 euros. Este préstamo procede del reparto que se ha producido con la escisión de Entrecampos Dos, por lo que no estaba recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.2 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 141.685,55 euros. Este préstamo procede del reparto que se ha producido con la escisión de Entrecampos Dos, por lo que no estaba recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.4 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 29.437,87 euros. Este préstamo procede del reparto que se ha producido con la escisión de Entrecampos Tres, por lo que no estaba recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.5 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2011 de 172.971,48 euros. Este préstamo procede del reparto que se ha producido con la escisión de Rio Jovero, por lo que no estaba recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa nº3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Esta deuda estaba compartida a partes iguales entre Entrecampos Uno, Entrecampos Dos, Entrecampos Tres y Entrecampos Cuatro. Con fecha 23 de Noviembre de 2010 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Uno, el contrato de arrendamiento financiero que tenía esta sociedad por el 25% del valor del inmueble por lo que en 2010, la sociedad posee el 50% del valor de este inmueble ligado al 50% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. 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 en 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 5.3, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2011 es de 16.630.535,48 euros (8.627.751.64 euros en 2010).

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

ENTIDAD	2012	2013	2014	2015	2016	Años Posteriores
BANKIA	73.030,37	75.014,69	76.873,32	78.778,01	80.729,88	426.972,96
B.B.V.A.	274.200,71	281.244,81	288.469,83	295.880,47	303.481,50	814.8813,57
CCM	33.043,26	34.048,35	35.083,89	36.151,03	37.250,55	483.919,69
LA CAIXA	647.602,69	671.057,32	695.361,45	720.545,79	746.642,27	13.149.325,96
DEUTSCHE	89.322,76	89.322,76	89.322,76	89.322,76	89.322,76	2.855.205,33
Totales	**1.117.199,79**	**1.150.687,93**	**1.185.111,25**	**1.220.678,06**	**1.257.426,96**	**17.730.237,51**

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

No existen saldos de proveedores y acreedores comerciales de la Sociedad que excedan de los límites establecidos como plazo legal de pago en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

No se presenta información comparativa sobre este nuevo requisito puesto que las presentas cuentas anuales se consideran iniciales a los exclusivos efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

NOTA 8. FONDOS PROPIOS

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2011 está compuesto por 75.776.591 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euro por participación.

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2010 estaba compuesto por 330.035 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 100 euros por participación.

Según se detalla en la Nota 1 de la presente Memoria, con fecha 16 de febrero de 2011 se escinden las Sociedades Entrecampos Dos, S.L.U. , Entrecampos Tres, S.L.U. y con fecha 18 de marzo de 2011 se escinde la Sociedad Rio Jovero, S.L. y se realiza la fusión por absorción de las Sociedades Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U, Entrecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L.U. aportando estas sociedades un patrimonio neto total valorado en 42.773.091 euros. En esta misma fecha, 18 de marzo de 2011, se acuerda modificar el valor nominal de las participaciones de Entrecampos Cuatro, S.L. de 100 euros a 1 euro por participación, sin que se produzca variación en la cifra de capital social de la entidad. Como consecuencia de estas operaciones societarias el capital societario queda ampliado en 42.773.091 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 42.773.091 participaciones ordinarias con un valor nominal de 1 euro cada una.

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

	2011	2010
Reserva Legal	501.203,65	492.903,15
Reservas Voluntarias	(17.677.332,87)	(568.542,10)
Total	**(17.176.129,22)**	**(75.638,95)**

El detalle de las reservas voluntarias al cierre del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

Descripción	31/12/2011	31/12/2010
Reservas voluntarias	**3.708.752,45**	**3.884.740,91**
Reservas integración comb negocios	**-21.386.085,50**	**-4.453.283,01**
Reservas integración EC1	-4.074.457,42	-3.923.318,62
Reservas integración EC2	-3.624.172,93	0
Reservas integración EC3	-3.076.692,66	0
Reservas integración EC8	-9.622.944,00	0
Reservas integración CPH3	-550.615,50	-550.615,50
Reservas integración Río Hortaleza	-52.391,81	-29.533,79
Reservas integración Río Jovero	-384.811,18	50.184,90
Total reservas voluntarias	**-17.677.333,05**	**-568.542,10**

Las reservas voluntarias surgidas por la integración de las sociedades escindidas se producen como consecuencia de los diferentes valores patrimoniales utilizados como base para el cálculo de las ecuaciones de canje y los valores finalmente dados al contabilizar las combinaciones de negocio en la sociedad adquirente. Estas diferencias se producen principalmente por los siguientes motivos:

- Efecto fiscal de las diferencias entre el valor contable y fiscal de los inmuebles adquiridos en las distintas combinaciones de negocios, tal y como se detalla en la Nota 9. Como consecuencia, se generan reservas negativas por importe de 10.886.060,03 euros y 4.709.699,21 euros en 2011 y 2010, respectivamente.

- Según lo acordado entre los cuatro socios de Entrecampos Cuatro, S.L., la valoración de los patrimonios aportados por cada uno de ellos se produce con el objeto de que el porcentaje final resultante de participación en la Sociedad sea de un 25% para cada uno y así poder acogerse al régimen especial previsto para las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Este concepto origina una reserva negativa en 2011 por importe de 9.622.944,00 euros.

- Ajustes realizados para recoger adecuadamente las diferencias temporarias procedentes de las sociedades absorbidas así como otras diferencias consecuencia de conceptos no tenidos en cuenta en las ecuaciones de canje fijadas en las escrituras que formalizan las diversas combinaciones de negocios (estos conceptos originan una reserva negativa por importe de 877.081,3 euros en 2011 y reserva positiva por importe de 256.416,2 euros en 2010).

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.

Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas. El movimiento habido en el ejercicio en estas reservas de libre disposición se produce por las combinaciones de negocio realizadas, como consecuencia de la diferencia entre el importe de las ampliaciones de capital realizadas y la valoración de los patrimonios absorbidos.

Al cierre del ejercicio 2010 Río Jovero, S.L. tenía un porcentaje de participación del 42,69% en Entrecampos Cuatro, S.L. Al cierre del ejercicio 2011 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro S.L.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

	Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
RESULTADO CONTABLE		911.839,29		95.165,05
+ Diferencias Permanentes Positivas	171.885,60		154.037,04	
- Diferencias Permanentes Negativas	-145.210,23		-189.182,87	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO		938.514,66		60.019,22
+ Diferencias Temporarias Positivas	274.939,83		6.719,76	
- Diferencias Temporarias Negativas	-170.280,09		-55.359,74	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores				
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		1.043.174,40		11.379,24
En 2010 = 25% hasta 120.202,41 €				2.844,81
x Tipo de Gravamen: 25% hasta 300.000,00 €		75.000,00		
30% desde 300.000,00 €		222.952,32		
CUOTA INTEGRA		297.952,32		2.844,81
- Deducciones y bonificaciones		-297.952,32		-2.844,81
CUOTA LIQUIDA		0,00		0,00
- Retenciones	7.663,69		9.912,27	
- Pagos a Cuenta	157.387,16	-165.050,85	11.602,52	-21.514,79
CUOTA A DEVOLVER		**165.050,85**		**21.514,79**

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por los establecimientos permanentes constituidos en Alemania detallados en la Nota 3 de esta memoria, a los que se les está aplicando el convenio para evitar la doble imposición y prevenir el fraude fiscal, de acuerdo a la legislación vigente en materia tributaria.

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

	2011		2010	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	297.952,32		0,00	
Impuesto Diferido	-26.164,93		12.160,00	
Impuesto sobre beneficios	**271.787,39**		**12.160,00**	

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

	2011		2010	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias	19.690,28	13.684.743,59	4.922,57	4.907.448,98
Crédito por B.I. Negativas	60.836,46		353.804,17	
Total impuesto anticipado/diferido	**80.526,74**	**13.684.743,59**	**358.726,74**	**4.907.448.98**

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 31-12-10	Altas	Altas comb. negocio	Bajas	Saldo a 31-12-11
Leasing	Base	259.590,72	-58.816,38	255.543,33		456.317,67
	Cuota	71.900,20	-14.704,10	56.883,33		114.079,43
Integración de rentas	Base	6.719,76		-4.529.317,99	134.052,91	-4.388.545,32
	Cuota	1.679,94		-1.132.329,47	33.513,23	-1.097.136,30
Amortización acelerada	Base	-957.065,37	-111.463,71	-1.098.259,00		-2.166.788,08
	Cuota	-271.329,91	-27.865,93	-242.501,24		-541.697,08
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-18.838.796,83		-29.942.048,60	140.886,92	-48.639.958,51
	Cuota	-4.709.699,21		-7.485.512,16	35.221,73	-12.159.989,64
Total pasivo por impuesto diferido		**-4.907.448,98**	**-42.570,03**	**-8.803.459,54**	**68.734,96**	**-13.684.743,59**

Concepto		Saldo a 31-12-09	Altas	Altas comb. negocio	Bajas	Saldo a 31-12-10
Leasing	Base	140.050,37	-11.350,76	130.891,11	0,00	259.590,72
	Cuota	42.015,11	-2.837,69	32.722,78	0,00	71.900,20
Integración de rentas	Base	0,00			6.719,76	6.719,76
	Cuota	0,00			1.679,94	1.679,94
Amortización acelerada	Base	-981.178,74	-44.008,99		68.122,36	-957.065,37
	Cuota	-277.358,25	-11.002,25		17.030,59	-271.329,91
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base			-18.838.796,83		-18.838.796,83
	Cuota			-4.709.699,21		-4.709.699,21
Total pasivo por impuesto diferido		**-235.343,13**	**-13.839,94**	**-4.676.976,43**	**18.710,53**	**-4.907.448,98**

Los beneficios extraordinarios en los que se ha materializado las reinversiones realizadas, conforme al artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, son susceptibles de aplicar el porcentaje de deducción fiscal de la cuota aceptado para cada ejercicio.

El crédito fiscal activado por las bases imponibles negativas de cada ejercicio se compensará con futuros beneficios dentro del plazo legal de 15 años según dispone el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.
El de las bases imponibles negativas de Entrecampos Cuatro, S.L. que existían antes de las combinaciones de negocios es el siguiente:

Antigüedad	BIN	Crédito por BIN 31-12-2010
2007	180.460,98	68.322,30
2008	664.633,60	187.369,83
2009	324.025,58	89.901,87
2010	32.840,64	8.210,16
	1.201.960,80	**353.804,16**

Además, del detalle anterior, a Entrecampos Cuatro se le han asignado las siguientes bases imponibles negativas como consecuencia de la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres:

Antigüedad	BIN	Crédito por BIN 31-12-2011
2008	11.836,69	2.959,17
2009	10.271,34	2.567,83
2011	32.840,64	8.210,16
	54.948,67	**13.737,16**

Al cierre del ejercicio las bases imponibles negativas pendientes de compensar son las siguientes:

Antigüedad	BIN	Crédito por BIN 31-12-2011
2009	148.053,79	44.416,14
2010	32.840,64	8.210,16
2011	32.840,64	8.210,16
	233.905,65	**60.836,46**

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 2011, 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. En cualquier caso, cabe mencionar que debido a las combinaciones de negocio realizadas este ejercicio por la Sociedad y las realizadas anteriormente por las sociedades aportantes, en caso de inspección, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de una interpretación diferente de los hechos por parte de la Agencia Tributaria, lo que se considera poco probable por parte del Administrador Único puesto que, como hemos indicado anteriormente, el objetivo de todas estas operaciones, realizadas de manera sucesiva, es que la Sociedad pueda acogerse en un futuro próximo al régimen jurídico y fiscal previsto para las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, considerando este un motivo económico válido para acoger las combinaciones de negocio realizadas al Régimen Fiscal Especial previsto 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.

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

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos 4, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el administrador único 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, bien por operaciones realizadas por la propia Entrecampos Cuatro o bien por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por ésta, según se detalla en las Notas 1 y 12 de la presente memoria. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasa a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de los dispuesto en el Artº 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades y en el Artº. 42.8 de la Ley de dicho Impuesto, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones:

I) **Entrecampos Uno, S.L.:**

I.1) Enajenaciones realizadas en 2006

En el ejercicio 2006, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 175.723,08 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2006, el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 120.112,84 €, la cantidad de 24.022,57 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por		32.873,49 €
Reforma Oficina 2º Dcha, Orense 70, por		49.750,36 €
Reforma Oficina 2º Izda. Orense 70, por		21.648,79 €
1º Izda. Edificio Bajamar Viv. 3, por		115.369,69 €
	TOTAL	219.635,33 €

A 31 de diciembre de 2006 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.2) Enajenaciones realizadas en 2007

Entrecampos Uno, S.L. Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 421,03 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2007, el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 421,03 €, la cantidad de 61,05 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por..... 7.942,31 €

A 31 de diciembre de 2007 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.3) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

En el ejercicio 2010, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 29.331,37 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2010, el 12% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 29.331,37 €, la cantidad de 3.519,76 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

-	Reforma Edificio Orense 70, por	10.298,13 €
-	Mejoras Edificio Isla Graciosa 3, por	14.872,34 €
-	Equipos Proceso Información, por	1.926,00 €
-	Mobiliario Pisos N. Guillén, por	3.636,00 €
	TOTAL	30.737,47 €

Al 31 de diciembre de 2010 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

II) Inversiones Río Tejitas, S.L. (sociedad absorbida por Entrecampos Uno, S.L. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

(Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad Entrecampos Uno)

II.1) Ejercicio 2.006:

II.1.a) Durante este ejercicio se incorporaron como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

-	25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,50 €
-	Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.555,07 €
-	Centralita Rosario Pino, 18 por	1.705,21 €
	TOTAL	377.919,78 €

II.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado de la Memoria de CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO, S.L. (C.I.F. B 28629129) correspondiente al ejercicio 2.005, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por esta sociedad y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a INVERSIONES RIOTEJITAS, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

II.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota integra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 326.128,71 € (72,17% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.225,74 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 125.760,87 €.

II.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 20.619,57 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (145.765,80 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18	18.680,21 €
- Equipos Proceso de Información	1.939,36 €
TOTAL	20.619,57 €

II.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota integra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 16.637,44 € (7,41% de 224.638,14 €), la cantidad de 2.412,43 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 109.123,43 €.

II.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 125.146,23 €.

NOTA: Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2963 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Cinco, S.L. con C.I.F. B-85812253. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.

II.2) Ejercicio 2.007:

II.2.a) Durante el ejercicio se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

II.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

II.3) Ejercicio 2.008:

II.3.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 257.785,12 €, detallada en los apartados III.1 y III.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por	234.682,26 €
- Garaje nº 114 Av. Europa nº 5, por	17.170,00 €
- Mobiliario Loft 4.4, por	3.755,15 €
- Impresora, por	194,00 €
TOTAL	255.801,41 €

II.3.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 206.400,09 € (99,23% de 208.000,70 €), la cantidad de 24.768,01 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 1.600,61 €.

II.3.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2008 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 1.983,71 €.

II.4) Ejercicio 2.009:

II.4.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 935,66 €, detallada en el apartado 13.3 anterior en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por ..... 459,26 €
- Equipo Informatico NB, por ..... 476,40 €

TOTAL .....935,66 €

II.4.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 754,96 € (47,17% de 1.600,61 €), la cantidad de 90,60 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 845,65 €.

II.4.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2009 la cantidad de 1.048,05 €, hasta que se cumpliera el plazo legal de tres años, que ha operado el 9 de enero de 2010.

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

III.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.006

III.1.a) Durante el Ejercicio 2006 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Local 5 - Riocabado 7	29-03-2006	135.819,27
Local 6 – Riocabado 7	20-04-2006	110.595,69
Apto. 204 – Matilde Diez, 19	05-05-2006	275.000,00
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
Piso 4º B – Pº Talleres, 11	26-05-2006	146.731,00
Gge. 11 – Pº Talleres, 11	26-05-2006	15.000,00
Oficina 3 – Gandía, 8	27-06-2006	100.000,00
Apto. 109 – I. Mercedes, 92	13-09-2006	299.000,00
Piso 3º D – Pº Talleres, 11	25-09-2006	165.000,00
Gge. 5 – Pº Talleres, 11	25-09-2006	15.000,00
Piso 4º A – Oroblanco I	04-10-2006	200.000,00
Gge. 1 – Oroblanco I	04-10-2006	15.000,00
TOTAL.....		1.478.269,04

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 1.224.440,10 €.

III.1.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 y 2006 por 6.400.641,87 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	8.669,42 €
• Reforma Oficina 8º Dcha, Orense 70, por	2.873,57 €
• Reforma Oficina 8º Izda. Orense 70, por	2.873,56 €
• Promoción Fuencarral, por	90.057,21 €
• Reforma Velayos 4, por	32.262,33 €
• Reforma Edificio Orense 70, por	102.675,00 €
• Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70, por	110.125,98 €
• Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70, por	60.133,50 €
• Reformas Av. Mediterráneo 7, por	67.773,00 €
• Edificio Isla Graciosa Nº 3, por	5.923.198,30 €
TOTAL	6.400.641,87 €

III.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005 y 2006, esto es, sobre la cifra de 1.224.440,10 €, la cantidad de 244.888,02 €.

III.1.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

III.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.007

III.2.a) Durante el Ejercicio 2007 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Apto. 313 – Espíritu Santo, 32	04-05-2007	205.000,00
Bajo A – Rubí, 4	09-05-2007	158.000,00
Gge. 6 – Pº Talleres, 11	09-05-2007	15.000,00
Gge. 27 – Espíritu Santo, 32	14-06-2007	60.000,00
2º B – Rubí, 4 + Gge. 12	02-10-2007	265.000,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
1º Dcha. – Kerria, 22	19-11-2007	1.541.000,00
TOTAL		2.244.421,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 737.449,76 €.

III.2.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2006 y 2007 por 549.241,98 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Velayos 4, (2006)	32.262,33 €
• Reforma Edificio Orense 70, (p.p. 2006)	98.935,81 €
• Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70, (2006)	110.125,98 €
• Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70, (2006)	60.133,50 €
• Reformas Av. Mediterráneo 7, (2006)	67.773,00 €
• Reforma Edificio Orense 70, por	54.395,82 €
• Reforma Oficina 8º Dcha, Orense 70, por	47.491,48 €
• Reforma Oficina 8º Izda. Orense 70, por	30.995,75 €
• Reformas Av. Mediterráneo 7, por	47.128,31 €
TOTAL	549.241,98 €

III.2.c) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006 y 2007, esto es, sobre la cifra de 180.464,52 (24,47% de 737.449,76 €), la cantidad de 26.167,36 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 556.985,24 €.

III.2.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se ha realizado parcialmente por 1.284.175,40 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Velayos 2	5.533,87 €
• Reforma Edificio Orense 70	6.801,53 €
• Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70	4.846,86 €
• Reforma Ofic. 8º Izda. Orense 70	807,52 €
• Reforma Local 3 Gandía 6	21.169,78 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa 3	23.147,89 €
• Edificio Berlín Blücherstr. 37 (20%)	1.218.135,76 €
• Bomba de Calor Gancía 6 Local 3	2.491,69 €
• Mobiliario Nicolás Guillén 2	720,10 €
• Ordenador Portatil	520,40 €
TOTAL	1.284.175,40 €

III.2.e) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 421.941,71 (75,75% de 556.985,24 €), la cantidad de 50.633,00 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 135.043,53 €.

III.2.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 411.003,71 €.

III.2.g) Durante el ejercicio 2009 la reinversión pendiente se ha realizado parcialmente por 322.254,87 €, en los siguientes elementos:

• Reforma Velayos 2	18.199,58 €
• Reforma Edificio Orense 70	12.419,93 €
• Reforma Ofic. 8º Dcha. Orense 70	7.956,54 €
• Mejoras Edificio Isla Graciosa 3	28.783,24 €
• Avda. Europa, 5 – Loft. 0.2	224.523,02 €
• Avda. Europa, 5 – Gge. 185	17.170,00 €
• Electrodomésticos Loft	3.751,06 €
• Trasteros Nicolás Guillén 2	7.942,88 €
• Calderas Nicolás Guillén 2	1.508,62 €
TOTAL	322.254,87 €

III.2.e) En el ejercicio 2009 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 105.883,33 (78,41% de 135.043,53 €), la cantidad de 12.706,00 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 29.160,20 €.

III.2.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 88.748,78 €.

III.3) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

III.3.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

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

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

III.3.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en el presente ejercicio por 7.756,34 €, en los siguientes elementos:

• Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3	7.372,34 €
• Mobiliario N. Guillén, 2	384.00 €
TOTAL	7.756,34 €

III.3.c) En el presente ejercicio se deducirá de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 7.756,34 (8,74% de 29.331,37€), la cantidad de 930,76 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascienden a 21.575,03 €.

III.3.d) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 21.575,03 €.
El plazo legal de reinversión para que Entrecampos Cuatro, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida se cumple el 31 de mayo de 2013.

III.4) Enajenaciones procedentes de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIFB-84386804)
Entrecampos Dos, S.L. es beneficiaria de la escisión (29-06-10) de Camporredondo-Puerta Hierro Tres, S.L. (CIF B-84193622) y como tal recibió dos inmuebles en la calle Alberto Aguilera, 31, (5º int. Dª e Izqª) de Madrid, por un valor de 519.400.- €, procedentes de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-84386804), sociedad resultante de la escisión, el 30-06-05 de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-28629129). Esta última sociedad había realizado enajenaciones el 30-06-05 por 4.713.170,23 €, a los que correspondía una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (CIF B-84386804), ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar a 30-06-05 y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción a esa misma fecha. El 30-06-08 esta sociedad realizó la inversión en los dos inmuebles mencionados.

IV) Río Ozama, S.L.U. (sociedad absorbida por Entrecampos Dos, S.L.U. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

IV.1) Ejercicio 2.006:

IV.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza	2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,50 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.711,77 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18	1.705,22 €
TOTAL	380.172,64 €

IV.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a RIO OZAMA, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

IV.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 328.071,83 € (72,60% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.614,37 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 123.817,74 €.

IV.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 18.680,21 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (143.512,94 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18 ..... 18.680,21 €

IV.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 15.064,14 € (6,76% de 222.695,01 €), la cantidad de 2.184,30 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 108.753,60 €.

IV.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 124.832,73 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2964 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Seis, S.L. con C.I.F. B-85812303. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

IV.2) Ejercicio 2.007:

IV.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

IV.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

IV.3) Ejercicio 2.008:

IV.3.a) Durante el ejercicio 2008 se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 257.471,62 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 0.1 Av. Europa, nº 5, por	238.708,14 €
- Garaje nº 186 Av. Europa nº 5, por	17.170,00 €
- Mobiliario Loft 4.4, por	1.593,48 €
TOTAL	257.471,62 €

IV.3.b) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 207.630,87 €, la cantidad de 24.915,70 €.

IV.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

V.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.005

V.1.a) Durante el Ejercicio 2005 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Gge. 68 Algorta	10-11-2005	18.000,00
Gges. 128 y 129 Algorta	10-11-2005	36.000,00
TOTAL		54.000,00

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 48.029,96 €.

V.1.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 por 1.121.744,92€ en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	6.130,78 €
• Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70, por	40.984,39 €
• Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70, por	2.873,57 €
• Fuente del Rey 50, por	1.071.756,18 €
TOTAL	1.121.744,92 €

V.1.c) En el ejercicio 2005 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 48.029,96€, la cantidad de 9.605,99€.

V.1.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.006

V.2.a) Durante el Ejercicio 2.006 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
E. Santo, 32 – Apto. 115	26-05-2006	197.000,00

E. Santo, 32 – Gge. 31	29-06-2006	48.081,00
Pº Talleres – Gge. 25	06-09-2006	15.000,00
TOTAL		261.204,08

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 238.956,18 €.

V.2.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2005 en los elementos detallados en el apartado V.1.b).

V.2.c) En el ejercicio 2006 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006, esto es, sobre la cifra de 238.956,18 €, la cantidad de 47.791,24 €.

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

V.3.) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.007

V.3.a) Durante el Ejercicio 2.007 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
E. Santo, 32 – Apto. 111	30-06-2007	300.000,00
E. Santo, 32 – Gge. 29	30-06-2007	65.500,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
TOTAL		365.921,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 351.309,14 €.

V.3.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2006 y 2007 por 226.556,58€ en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70 (2006), por	77.204,41 €
• Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70 (2006), por ...	12.757,70 €
• Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70 (2006), por	45.793,08 €
• Reforma Edificio Orense 70, por	41.971,22 €
• Reforma Oficina 6º Dcha. Orense 70, por	4.969,66 €
• Reforma Oficina 6º Izda. Orense 70	43.860,51 €
TOTAL	226.556,58 €

V.3.c) En el ejercicio 2007 la Sociedad ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 217.509,77 € (61,91% de 351.309,14 €), la cantidad de 31.538,92 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 133.799,37 €.

V.3.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se ha realizado totalmente por 139.364,45 €, en el siguiente elemento:

• Avda. Europa, 5 Loft 0.3	139.364,45 €
TOTAL	139.364,45 €

V.3.e) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 133.799,37, la cantidad de 16.055,92 €.

V.3.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.4) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.009

V.4.a) Durante el Ejercicio 2.009 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Avda. Mediterráneo, 9 – Local 1 Bis	30-04-2009	54.237,28
TOTAL		54.237,28

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 51.041,22 €.

V.4.b) La Reinversión se ha realizado totalmente en 2008 y 2009 por 54.237,28€ en el siguiente elemento:

- Avda. Europa, 5 Loft 0.3 ..... 54.237,28 €

TOTAL ..... 54.237,28 €

V.4.c) En el ejercicio 2009 la Sociedad se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 51.041,22 €, la cantidad de 6.124,95 €.

V.4.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.5) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

V.5.a) Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

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

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

V.5.b) La Reinversión se ha realizado parcialmente en 2009 y 2010 por 23.720,47 €, en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense, 70 ..... 5.763,73 €
- Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 ..... 7.505,00 €
- Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 ..... 7.372,34 €
- Aire Acondicionado Mediterraneo, 12 ..... 1.400,00 €
- Mobiliario León Felipe ..... 1.679,40 €

TOTAL ..... 23.720,47 €

V.5.c) En el ejercicio 2010 se ha dedudo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 23.720,81 € (58,31% de 40.680,52 €), la cantidad de 2.846,50 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2010 ascienden a 16.959,71 €.

V.5.d) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 16.960,05 €.

V.6) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

V.6.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 39	2011	5.796,61
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 38	2011	4.745,76
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 35	2011	5.094,91
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 23	2011	5.084,74
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 37	2011	5.186,44
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 22	2011	5.155,93
TOTAL.....		31.064,39

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

V.6.b) Todas estas ventas se han realizado antes del 16 de febrero de 2011, fecha en que se escinde Entrecampos Tres, S.L.U., traspasando a la sociedad beneficiaria (Entrecampos Cuatro, S.L.) la obligación de reinversión para poder acogerse a este beneficio fiscal.

Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 31.064,39 €.

V.6.c) El plazo legal de reinversión para que Entrecampos Cuatro, S.L. pueda acogerse a los beneficios fiscales traspasados de esta sociedad escindida, se cumple de acuerdo al siguiente detalle:

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

VI) Inversiones Campo Hierro, S.L.U. (sociedad absorbida por Entrecampos Tres, S.L.U. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

VI.1) Ejercicio 2.006:

VI.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza ..... 2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por ..... 357.659,53 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por ..... 18.274,83 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18 ..... 1.705,21 €

- Mobiliario Madrid ..... 644,00 €
- Ordenador ..... 928,90 €

TOTAL ..... 381.308,59 €

VI.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a INVERSIONES CAMPO-HIERRO, S. L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

VI.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 329.020,80 € (72,81% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.804,16 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 122.868,78€.

VI.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 18.680,22 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (142.376,99 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18 ..... 18.680,22 €

VI.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 15.061,91 € (6,79% de 221.746,05 €), la cantidad de 2.183,98 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 107.806,87 €.

VI.1.f) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 123.696,77 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2963 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Siete, S.L. con C.I.F. B-85812279. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.*

VI.2) Ejercicio 2.007:

VI.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

VI.2.b) Queda pendiente de reinvertir hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

VI.3) Ejercicio 2.008:

VI.3.a) Durante el ejercicio se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 256.335,66 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 0.4 Av. Europa, nº 5, por	238.726,16 €
- Gge. 152 Av. Europa, nº 5, por	17.170,00 €
- Mobiliario Loft, por	439,50 €
TOTAL	256.335,66 €

VI.3.b) En el ejercicio se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 206.684,14 €, la cantidad de 24.802,10 €.

VI.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

VII) **Rio Jovero, S.L.U (sociedad escindida en 2011 siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirentes):**

A efectos de lo dispuesto en el Artº 42.8 del Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades, se hace constar:

Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad:

VII.1) Ejercicio 2.006:

VII.1.a) Durante el ejercicio 2006 se ha incorporado como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 1/9 Promoción Solar Ibiza	2.096,12 €
- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por	357.659,53 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por	18.615,59 €
- Equipo telefonía Oficina Rosario Pino, 18	1.705,22 €
TOTAL	380.076,46 €

VII.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a RIO JOVERO, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

VII.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 327.981,45 € (72,58% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.596,29 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 123.908,13 €.

VII.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 49.911,24 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (143.609,12€) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Ofic. Rosario Pino, 18 ..... 18.680,21 €
- Automovil ..... 31.231,03 €
TOTAL ..... 49.911,24 €

VII.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota integra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 40.251,86 € (18,07% de 222.785,40 €), la cantidad de 5.836,52 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 83.656,27 €.

VII.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 93.697,88 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2966 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Ocho, S.L. con C.I.F. B-85812261. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

VII.2) Ejercicio 2.007:

II.2.a) Durante el ejercicio 2007 se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, asciende a 98.877,27 €.

VII.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

VII.3) Ejercicio 2.008:

VII.3.a) Durante el ejercicio 2008 se ha materializado la inversión pendiente, por un total de 226.336,77 €, detallada en los apartados 13.1 y 13.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.5 Av. Europa, nº 5, por ..... 226.336,77 €

VII.3.b) En el ejercicio 2008 se ha deducido de la cuota integra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 182.533,54 €, la cantidad de 21.904,02 €.

VII.3.c) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

VIII) **Río Hortaleza Inmuelbes y Obras, S.L. escindida con fecha 30-06-2010:**

VIII.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000

VIII.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto.

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

VIII.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.

VIII.1.c) La reinversión se ha realizado totalmente en:

		Valor total	Valor suelo	(*) Val.Construc.
	AÑO 1.999:			
c.1)	84,85% Local Fase-II Av. Europa (Ciudad Real)	336.566, (100%)	7870.261,68 (20,876%)	266.305,10 (79,124%)
	AÑO 2.000:			
c.2)	Local 7 Pl. 2ª C/ San Máximo 31 (Madrid)	151.326,26 (100%)	51.169,46 (23,4935%)	100.156,73 (76,5065%)
c.3)	3 Plazas garaje C/ San Máximo 31 (Madrid)	28.977,37 (100%)	(0%)	28.977,37 (100%)
	TOTAL REINVERTIDO			**516.870,41 €**

(*) El Valor del suelo se ha calculado proporcionalmente al del Valor Catastral.

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

En cuanto a la reinversión efectuada en Noviembre de 1.999:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13,5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

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

VIII.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

VIII.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a ese Régimen ascienden a 17.616,63 €.

VIII.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.

VIII.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€.

VIII.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

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

Bien Objeto de Reinversión	Total Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-09 €	años	Renta a Integrar 2.010	Pdte. integrar a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	169.551,88	50	33.910,28	10	3.391,04	132.250,56	39
Local 7 2º San Máximo, 31	63.768,11	25	25.508,33	10	2.550,73	35.709,05	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	18.449,39	25	7.379,69	10	737,98	10.331,72	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	11.405,01	25	3.649,61	8	456,20	7.299,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	6.211,82	7	4.437,08	5	887,37	887,37	1
	269.386,21		74.884,99		8.023,32	186.477,90	

TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010

Bien Objeto de Reinversión	RHIO al 30-06-10 €	Soc. Beneficiarias Del 01-07 al 31-12 €	A integrar 2010 1/16 cada soc.	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	1.695,52	1.695,52	105,97	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	1.275,37	1.275,37	79,71	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	368,99	368,99	23,06	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	228,10	228,10	14,26	456,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	443,69	443,69	27,73	55,46	1
	4.011,66	4.011,66	250,73	11.654,87	

TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010

Bien Objeto de Reinversión	A Integrar 2010 1/16 cada sociedad €	E-1 Del 01-07 al 22-11 €	A integrar 2010 E-4 del 23-11 al 31-12	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	105,97	83,51	22,46	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	79,71	62,82	16,90	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	23,06	18,17	4,89	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	14,26	11,23	3,02	456,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	27,73	21,85	5,88	55,46	1
	250,73	197,58	53,15	11.654,87	

Procedente de E-1

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-10 €	años	Renta a Integrar al 31/12/11	Pdte. integrar a 01-1-2012 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.331,33	11	211,94	8.053,72	38
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.753,69	11	159,42	2.072,40	13
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	507,35	11	46,12	599,60	13
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	256,62	9	28,51	427,69	15
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	332,78	6	55,46	0,00	0
	16.836,64		5.181,77		501,45	11.153,42	

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.
B-84193531

Rosario Pino, 18
28020 - MADRID

Bien Objeto de Reinversión	Total Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-09 €	años	Renta a Integrar 2.010	Pdte. integrar a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	169.551,88	50	33.910,28	10	3.391,04	132.250,56	39
Local 7 2º San Máximo, 31	63.768,11	25	25.508,33	10	2.550,73	35.709,05	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	18.449,39	25	7.379,69	10	737,98	10.331,72	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	11.405,01	25	3.649,61	8	456,20	7.299,20	16
	6.211,82	7	4.437,08	5	887,37	887,37	1
	269.386,21		74.884,99		8.023,32	186.477,90	

TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010 — **E-2**

Bien Objeto de Reinversión	RHIO al 30-06-10 €	Soc. Beneficiarias Del 01-07 al 31-12 €	A integrar 2010 1/16 cada soc.	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	1.695,52	1.695,52	105,97	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	1.275,37	1.275,37	79,71	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	368,99	368,99	23,06	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	228,10	228,10	14,26	456,20	16
	443,69	443,69	27,73	55,46	1
	4.011,66	4.011,66	250,73	11.654,87	

E-2

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-10 €	años	Renta a Integrar del 01/01/11 al 16/02/11	Pdte. integrar a 17-02-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.331,33	11	27,29	8.238,37	39
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.753,69	11	20,53	2.211,29	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	507,35	11	5,94	639,79	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	712,81	25	256,62	9	3,67	452,53	16
	388,24	7	332,78	6	7,14	48,32	1
	16.836,64		5.181,77		64,57	11.590,30	

Procedente de E-2 en E-2 — **E-4**

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 16-02-11 €	años	Renta a Integrar del 17/02/11 al 31/12/11	Pdte. integrar a 01-1-2012 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.358,62	11	184,65	8.053,72	38
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.774,22	11	138,89	2.072,39	13
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	513,29	11	40,18	599,60	13
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	712,81	25	260,29	9	24,84	427,69	15
	388,24	7	339,92	6	48,32	0,00	0
	16.836,64		5.246,34		436,88	11.153,42	

Bien Objeto de Reinversión	Total Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-09 €	años	Renta a Integrar 2.010	Pdte. integrar a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	169.551,88	50	33.910,28	10	3.391,04	132.250,56	39
Local 7 2º San Máximo, 31	63.768,11	25	25.508,33	10	2.550,73	35.709,05	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	18.449,39	25	7.379,69	10	737,98	10.331,72	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	11.405,01	25	3.649,61	8	456,20	7.299,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	6.211,82	7	4.437,08	5	887,37	887,37	1
	269.386,21		74.884,99		8.023,32	186.477,90	

TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010

E-3

Bien Objeto de Reinversión	RHIO al 30-06-10 €	Soc. Beneficiarias Del 01-07 al 31-12 €	A integrar 2010 1/16 cada soc.	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	1.695,52	1.695,52	105,97	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	1.275,37	1.275,37	79,71	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	368,99	368,99	23,06	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	228,10	228,10	14,26	456,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	443,69	443,69	27,73	55,46	1
	4.011,66	4.011,66	250,73	11.654,87	

E-3

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 31-12-10 €	años	Renta a Integrar del 01/01/11 al 16/02/11	Pdte. integrar a 17-02-2011 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.331,33	11	27,29	8.238,37	39
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.753,69	11	20,53	2.211,29	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	507,35	11	5,94	639,79	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	256,62	9	3,67	452,53	16
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	332,78	6	7,14	48,32	1
	16.836,64		5.181,77		64,57	11.590,30	

Procedente de E-3 en E-3

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar €	años	Renta Integrada al 16-02-11 €	años	Renta a Integrar del 17/02/11 al 31/12/11	Pdte. integrar a 01-1-2012 €	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.358,62	11	184,65	8.053,72	38
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.774,22	11	138,89	2.072,39	13
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	513,29	11	40,18	599,60	13
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	260,29	9	24,84	427,69	15
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	339,92	6	48,32	0,00	0
	16.836,64		5.246,34		436,88	11.153,42	

Bien Objeto de Reinversión	Total Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-09		Renta a Integrar 2.010	Pdte. integrar a 01-01-2011	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	169.551,88	50	33.910,28	10	3.391,04	132.250,56	39
Local 7 2º San Máximo, 31	63.768,11	25	25.508,33	10	2.550,73	35.709,05	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	18.449,39	25	7.379,69	10	737,98	10.331,72	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	11.405,01	25	3.649,61	8	456,20	7.299,20	16
	6.211,82	7	4.437,08	5	887,37	887,37	1
	269.386,21		74.884,99		8.023,32	186.477,90	

TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010

E-4

Bien Objeto de Reinversión	RHIO al 30-06-10	Soc. Beneficiarias Del 01-07 al 31-12	A integrar 2010 1/16 cada soc.	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011	
	€	€		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	1.695,52	1.695,52	105,97	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	1.275,37	1.275,37	79,71	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	368,99	368,99	23,06	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	228,10	228,10	14,26	456,20	16
	443,69	443,69	27,73	55,46	1
	4.011,66	4.011,66	250,73	11.654,87	

E-4

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16 Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-10		Renta a Integrar al 31/12/11	Pdte. integrar a 01-1-2012	
	€	años	€	años		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	2.331,33	11	211,94	8.053,72	38
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	1.753,69	11	159,42	2.072,40	13
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	507,35	11	46,12	599,60	13
Edificio Mezquitas (Getafe) + Acond. Locales Ciudad Real	712,81	25	256,62	9	28,51	427,69	15
	388,24	7	332,78	6	55,46	0,00	0
	16.836,64		5.181,77		501,45	11.153,42	

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

IX) CAMPORREDONDO-PUERTA DE HIERRO, S.L. (sociedad escindida el 30 de junio de 2005 siendo Inversiones Rio 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 Campor 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. A continuación se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar por estas Sociedades, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

Epígrafe	totalidad renta a integrar CPH	total renta a integrar 1/9 soc.benefid.	total años	Renta a integrar 2.010	Pdte integrar 01-01 2.011 €	años	Renta a integrar 2.011	Pdte integrar 01-01 2.012 €	años
13.1.1.e)	25.791,51	2.865,72	50	57,31	2.120,64	37	57,31	2.063,32	36
13.1.1.e)	66.983,79	7.442,64	25	297,71	3.870,17	13	297,71	3.572,47	12
13.1.2.e)	26.354,42	2.928,27	25	117,13	1.522,70	13	117,13	1.405,57	12
13.1.3.e)	163.313,00	18.145,89	25	725,84	9.435,84	13	725,84	8.710,01	12
13.1.4.e)	41.546,72	4.616,30	50	92,33	3.693,02	40	92,33	3.600,70	39
13.1.5.e)	235.414,76	26.157,20	50	523,14	20.925,76	40	523,14	20.402,61	39
13.1.5.e)	169.418,63	18.824,29	50	376,49	15.435,90	41	376,49	15.059,41	40
13.1.5.e)	621.392,11	69.043,57	50	1.380,87	55.234,85	40	1.380,87	53.853,98	39
13.1.5.e)	408.833,16	45.425,91	50	908,52	37.249,24	41	908,52	36.340,73	40
13.1.5.e)	7.713,83	857,09	50	17,14	754,24	44	17,14	737,10	43
13.1.5.e)	21.998,71	2.444,30	50	48,89	2.150,98	44	48,89	2.102,10	43
13.1.5.e)	35.712,19	3.968,02	49	80,98	3.239,20	40	80,98	3.158,22	39
13.1.5.e)	84.280,77	9.364,53	50	187,29	7.678,91	41	187,29	7.491,62	40
13.1.5.e)	16.856,15	1.872,91	26	72,03	1.224,59	17	72,03	1.152,56	16
13.1.5.e)	31.141,03	3.460,11	33	104,85	2.516,45	24	104,85	2.411,59	23
13.1.5.e)	6.285,35	698,37	12	58,20	174,59	3	58,20	116,40	2
13.1.5.e)	2.571,28	285,70	26	10,99	186,80	17	10,99	175,81	16
13.1.5.e)	489.971,25	54.441,25	50	1.088,83	47.908,28	44	1.088,83	46.819,46	43
13.1.5.e)	51.425,55	5.713,95	50	114,28	5.028,26	44	114,28	4.913,98	43
13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	335,22	44	7,62	327,60	43
13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	335,22	44	7,62	327,60	43
13.1.5.e)	3.885,49	431,72	9	47,97	47,97	1	47,97	0,00	0
13.1.5.e)	599,96	66,66	33	2,02	50,50	25	2,02	48,48	24
13.1.5.e)	2.457,00	273,00	50	5,46	229,32	42	5,46	223,86	41
13.1.5.e)	57.368,06	6.374,23	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.5.e)	229.472,25	25.496,92	50	509,94	21.417,41	42	509,94	20.907,47	41
13.1.5.e)	257.413,47	28.601,50	50	572,03	25.169,32	44	572,03	24.597,29	43
13.1.5.e)	2.999,82	333,31	50	6,67	293,32	44	6,67	286,65	43
13.1.5.e)	17.998,94	1.999,88	38	52,63	1.578,85	30	52,63	1.526,23	29
13.1.5.e)	92.108,88	10.234,32	50	204,69	9.006,18	44	204,69	8.801,50	43
13.1.5.e)	2.799,84	311,09	9	34,57	34,57	1	34,57	0,00	0
13.1.6.e)	99.652,18	11.072,46	7	1.581,78	1.581,78	1	1.581,78	0,00	0
13.1.6.e)	1.540,02	171,11	21	8,15	105,91	13	8,15	97,76	12
13.1.6.e)	9.560,96	1.062,33	27	39,35	747,56	19	39,35	708,22	18
13.1.6.e)	7.571,77	841,31	47	17,90	698,11	39	17,90	680,21	38
13.1.6.e)	705,84	78,43	46	1,70	64,81	38	1,70	63,10	37
13.1.6.e)	1.475,85	163,98	50	3,28	144,29	44	3,28	141,01	43
13.1.6.e)	301.523,25	33.502,58	50	670,05	29.482,27	44	670,05	28.812,22	43
13.1.6.e)	2.823,37	313,71	50	6,27	276,06	44	6,27	269,79	43
13.1.6.e)	356.062,83	39.562,54	7	5.651,79	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	417.028,20	44.660,79	24	1.860,87	33.495,57	18	1.860,87	31.634,70	17
13.1.6.e)	519.008,41	57.667,60	7	8.238,23	0,00	0	0,00	0,00	0
13.1.6.e)	1.038.016,85	115.335,21	25	4.613,41	83.041,33	18	4.613,41	78.427,92	17
13.1.6.e)	3.641.700,35	404.633,37	50	8.092,67	356.077,35	44	8.092,67	347.984,68	43
13.1.6.e)	20.020,27	2.224,47	37	60,12	1.803,63	30	60,12	1.743,51	29
13.2.1.e)	105.885,99	11.765,11	25	470,60	6.117,88	13	470,60	5.647,27	12
13.2.2.e)	37.975,62	4.219,51	25	168,78	2.194,15	13	168,78	2.025,37	12
13.2.2.e)	270.335,59	30.037,29	50	600,75	24.029,81	40	600,75	23.429,06	39
13.2.3.e)	219.318,16	24.368,68	50	487,37	19.494,95	40	487,37	19.007,57	39
13.3.1.e)	3.271,04	363,45	50	7,27	290,76	40	7,27	283,49	39
13.3.2.e)	33.544,79	3.727,20	50	74,54	2.981,78	40	74,54	2.907,24	39
13.4.1.e)	3.835,55	426,17	50	8,52	340,94	40	8,52	332,41	39
13.4.2.e)	34.073,19	3.785,91	50	75,72	3.028,71	40	75,72	2.952,99	39
13.5.1.e)	8.547,64	949,74	29	32,75	523,99	16	32,75	491,24	15
13.5.1.e)	2.182,58	242,51	30	8,08	137,42	17	8,08	129,34	16
13.5.1.e)	148.542,83	16.504,76	25	660,19	8.582,49	13	660,19	7.922,30	12
13.5.2.e)	20.634,69	2.292,74	25	91,71	1.192,23	13	91,71	1.100,52	12
13.5.2.e)	93.702,62	10.411,40	50	208,23	7.912,67	38	208,23	7.704,44	37
13.5.2.e)	201.601,32	22.400,15	50	448,00	18.368,14	41	448,00	17.920,14	40
13.5.3.e)	269.416,35	29.935,15	50	598,70	24.546,82	41	598,70	23.948,12	40
13.5.4.e)	420.263,98	46.696,00	7	6.670,85	0,00	0	0,00	0,00	0
13.5.4.e)	840.527,98	93.392,00	25	3.735,68	67.242,24	18	3.735,68	63.506,56	17
13.6.1.e)	67.164,91	7.462,77	50	149,26	5.671,68	38	149,26	5.522,43	37
13.6.2.e)	32.828,12	3.647,57	50	72,95	2.772,17	38	72,95	2.699,22	37
13.7.2.e)	55.593,09	6.177,01	50	123,54	5.065,15	41	123,54	4.941,61	40
13.8.1.e)	13.482,01	1.498,00	50	29,96	1.228,36	41	29,96	1.198,40	40
13.9.1.e)	120.045,59	13.338,40	25	533,54	8.536,58	16	533,54	8.003,04	15
		1.398.371,93		53.816,57	996.625,96		33.255,71	963.370,18	

Más la parte proporcional correspondiente a la escisión de CPH (4/8 de 963.370,18 euros)

X) ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.:

X.1.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2005

Durante el Ejercicio 2005 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Gges. 341-342-343 Av. Brasil	19-10-2005	22.200,00
Of. 11 2º G. Yagüe	19-10-2005	500.900,00
Of. 17 2º G. Yagüe	19-10-2005	95.000,00
Of. 16 2º G. Yagüe	19-10-2005	760.100,00
Of. 10 y 18 2º G. Yagüe	19-10-2005	2.181.800,00
Gge. 31 y 32 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 33 y 34 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 35 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Gge.7 y 8 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 44 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Trastero 33 2º Sótano G. Yagüe	26-12-205	2.422,82
TOTAL		3.802.422,82

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.666.528,31 €

X.1.b) La Reinversión se realizó parcialmente en 2005 por 852.245,26€ (22,41% del total) en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	2.111,63 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por	3.693,02 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por	10.386,83 €
• Piso Iris 52, por	750.971,00 €
• Reforma Piso Iris 52, por	79.790,19 €
• Mobiliario Zaragoza, por	5.292,59 €
TOTAL	852.245,26 €

X.1.c) En el ejercicio 2005 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 597.568,99 €, la cantidad de 119.513,80 €.

X.1.d) En el ejercicio 2006 se realizó la reinversión por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2005, esto es 2.950.177,56 € en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	28.966,45 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por	65.797,78 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por	111.536,13 €
• Reforma Piso Iris 52, por	2.815,95 €
• Promoción Fuencarral, por	2.890,40 €
• 25 % Edificio Isla Graciosa Nº 3, por	5.923.198,30 €
TOTAL	6.135.205,01 €

X.1.e) En el ejercicio 2006 la sociedad se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006 por el saldo pendiente de 2005, esto es, sobre la cifra de 2.068.959,32, la cantidad de 413.791,86 €.

X.1.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.2.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2006

Durante el Ejercicio 2006 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
TOTAL.....		1.123,08

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 274,05 €.

X.2.b) En el año 2006 la reinversión se realizó totalmente en el siguiente elemento:

- Mobiliario Madrid, por ..... 3.929,28 €

TOTAL ..... 3.929,28 €

X.2.c) En el ejercicio 2006 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006, esto es, sobre la cifra de 274,05, la cantidad de 54,81 €.

X.2.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.3.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2007

Durante el Ejercicio 2007 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
4º D + Gge.13 - Blas de Otero, 2	28-02-2007	285.000,00
Trastero 17 – Blas de Otero, 2	28-02-2007	25.000,00
Oficina 1º 1 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.073.430,00
Oficina 1º 2 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	650.886,00
Oficina 1º 3 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.469.133,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
TOTAL.....		3.503.870,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.844.628,96 €.

X.3.b) La reinversión, por un total de 2.772.925,27 €, se realizó parcialmente en 2006 en los elementos descritos en el apartado 13.1.d) y en 2007 en los siguientes elementos:

- Reforma Edificio Orense, 70 ..... 16.099,64 €
- Reforma Oficina 9º 1 Orense, 70 ..... 9.435,70 €
- Ampliación Gimnasio B. Pineda ..... 8.280,11 €
- Edificio Erich Weinert Str. 6 ..... 2.520.753,06 €
- Aire Acondicionado I. Mercedes, 92 ..... 2.357,00 €
- Mobiliario Madrid ..... 13.094,76 €

TOTAL ..... 2.570.020,27 €

X.3.c) En el ejercicio 2007 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 2.251.208,94 € (79,14 % de 2.844.628,96 €) la cantidad de 326.425,30 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 593.420,02 €.

X.3.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se realizó totalmente por 730.944,76 €, en el siguiente elemento:

• 60 % Edificio Blücherstr. 37-A	730.944,76 €
TOTAL	730.944,76 €

X.3.e) En el ejercicio 2008 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 593.420,02, la cantidad de 71.210,40 €.

X.3.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.4.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2010

Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	FECHA	VALOR
Expropiación Forzosa El Arenero	05-2010	29.331,37
TOTAL		29.331,37

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 3.519,76 €.

X.4.b) La reinversión, por un total de 29.331,37 €, se ha realizado totalmente en los ejercicios 2009 y 2010 en los siguientes elementos:

• Equipos Proceso Informacion (2009).....	11.857,92 €
• 2 Plazas de Garaje Ed. Platinum (2010)	24.360,00 €
TOTAL	36.217,92 €

X.4.c) En el ejercicio 2010 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 29.331,37, la cantidad de 3.519,76 €.

X.4.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

X.5) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011

X.5.a) Durante el Ejercicio 2011 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

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

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

X.5.b) En el ejercicio 2011 no se ha deducido cantidad alguna de la cuota íntegra del impuesto.

X.5.c) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2011 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 52.908,47 €.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	Ej. 2011	Ej. 2010
Madrid	3.945.642,17	826.643,46
Fuenterrabía	28.328,55	26.745,04
Huesca	0,00	2.500,00
Zaragoza	651.792,70	141.152,09
Ciudad Real	124.807,32	16.934,91
Alcudia	60.806,27	0,00
Tenerife	121.708,49	0,00
Berlín	608.202,66	410.090,84
Total Cifra Negocio	5.541.288,16	1.424.066,34

b) El detalle de los importes contenidos en la partida de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2011	Ej. 2010
62	Servicios Exteriores	1.582.340,33	634.291,32
63	Tributos	301.357,22	73.420,46
65 – 69 – 79	Pérdidas y deterioros	-1.601,70	0,00
TOTAL		1.882.095,85	707.711,78

c) El detalle de los gastos de personal contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Sueldos y Salarios	391.462,32	37.479,97
Seguridad Social	52.427,51	10.821,54
TOTAL ...	443.889,83	48.301,51

d) El epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge, a 31 de diciembre del 2010 y al 31 de diciembre de 2011, los importes recibidos por la liquidación de un procedimiento judicial de una expropiación forzosa de un terreno que aún estaba abierto y que pertenecía a Camporredondo Puerta del Hierro S.L., sociedad ya escindida, por lo que el importe resultante se reparte entre las sociedades beneficiarias en la proporción correspondiente.

NOTA 11. 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 2010 y al cierre del ejercicio anterior.

NOTA 12. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Como hemos indicado en la nota 1 de la presente memoria, con el objeto de poder acogerse en un futuro próximo 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 ha realizado diversas combinaciones de negocios. Puesto que la administradora única considera que dicho fin es un motivo económico válido, estas operaciones se han acogido al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VIII del RDL 4/2004 de 5 de marzo. A continuación detallamos s características más significativas de las combinaciones de negocios realizadas en 2011.

Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2011

COMBINACIÓN 1

Nombre de la empresa	**Entrecampos Dos, S.L.U**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	16 de febrero de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	18.913.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	189.130 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**26.553.759,26**
II. Inmovilizado material.	28.225,74
III. Inversiones inmobiliarias.	25.832.005,15
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	476.710,27
VI. Activos por impuesto diferido.	76.818,10
B) ACTIVO CORRIENTE	**272.358,47**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	104.336,11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	20.500,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	64.904,29
VI. Periodificaciones	490,31
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	82.127,76
TOTAL ACTIVO (A+B)	**26.826.117,73**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**5.723.603,62**
II Deudas a largo plazo.	5.337.436,60
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	5.142.313,96
2. Otras deudas a largo plazo	195.122,64
IV. Pasivos por impuesto diferido.	386.167,02
C) PASIVO CORRIENTE	**2.189.514,11**
III. Deudas a corto plazo.	2.103.569,60
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	83.210,93
2. Otras deudas a corto plazo	2.020.358,67
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	85.944,51
TOTAL PASIVO (B+C)	**7.913.117,73**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 18.913.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Doña Clara María Segura Rodríguez. (socia única de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detalladas anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a la escisión de Entrecampos Dos, existía la siguiente relación entre ambas sociedades:
- El 30 diciembre de 2009 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Dos hasta 390.000 euros a un tipo de interés del 4 % y vencimiento el 30 de diciembre de 20010 (renovable anualmente). Al cierre del ejercicio el saldo pendiente de cobro asciende a 315.111,28 euros (incluidos intereses devengados).

El negocio adquirido ha aportado a la Sociedad unos ingresos de 1,1 millones de euros y un beneficio neto de 630 mil euros, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, los ingresos de la Sociedad y el beneficio del periodo habrían ascendido a 1,3 millones de euros y 756 mil euros, respectivamente. Dado que los ingresos más importantes se generan por el arrendamiento de los inmuebles de los activos incorporados y los gastos más relevantes corresponden a la amortización de éstos, las cantidades mencionadas anteriormente se obtienen considerando únicamente como ingresos los derivados del alquiler de los inmuebles adquiridos y como resultado la diferencia entre estos ingresos y la dotación amortización asociada a esos inmuebles.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Dos		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 Bº 5			110.047,00	1.048,65
1990	Espalmador, 4 Bº 6			111.055,00	1.058,25
1990	Espalmador, 4 Bº 7			100.713,00	959,69
1990	Espalmador, 4 Bº 8			139.111,00	1.325,59
1990	Espalmador, 4 1º 5			87.432,00	833,14
1990	Espalmador, 4 1º 6			89.526,00	853,09
1990	Espalmador, 4 1º 7	478.874,07	164.298,56	89.123,00	849,26
1990	Espalmador, 4 1º 8			84.933,00	809,32
1990	Espalmador, 4 2º 5			245.559,00	2.339,93
1990	Espalmador, 4 2º 6			248.179,00	2.364,90
1990	Espalmador, 4 2º 7			230.290,00	2.194,44
1990	Espalmador, 4 2º 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 5º Dcha.	251.000,00	31.779,56	251.000,00	1.778,09
2008	Alberto Aguilera, 31 5º 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 Atico Dcha.	566,96	368,26	154.361,02	2.237,57
2009	Velayos, 2 Atico Dcha. - Mejoras 2009	18.199,58	3.377,38	18.468,14	286,95
2008	Velayos, 2 Atico Dcha. - Mejoras 2008	5.533,87	1.476,31	4.495,34	78,32
1963	Velayos, 2 Pza. Gje. O	124,59	80,73	25.463,51	369,02
1963	Velayos, 4 Local B	23.990,30	14.099,43	429.235,15	6.209,44
1963	Velayos, 4 Local B - Reforma 2006	32.262,33	7.832,40	25.630,52	446,6
1987	Velayos, 4 Pza. Gje. L	7.868,20	4.204,79	20.976,80	274,25
1969	Gandía, 6 Local 3	5.358,31	4.378,61	246.406,58	3.574,79
1969	Gandía, 6 Local 3 - Obras 2008	21.169,78	4.958,72	17.428,92	303,69
1987	Mediterraneo 7 1º A	26.181,48	15.810,15	436.506,64	6.284,19
2006	Mediterraneo 7 1º A - Reformas 2006	15.587,79	7.150,20	9.533,61	166,11
2007	Mediterraneo 7 1º A - Reformas 2007	10.839,51	4.370,45	7.231,29	126
1987	Mediterraneo 7 1º B	29.045,08	17.535,69	274.535,73	3.929,42
2006	Mediterraneo 7 1º B - Reformas 2006	9.230,68	4.234,17	5.645,54	98,37
2007	Mediterraneo 7 1º B - Reformas 2007	6.418,88	2.588,08	4.282,18	74,61
1987	Mediterraneo 7 1º C	23.317,88	17.503,76	243.653,09	3.553,60
2006	Mediterraneo 7 1º C - Reformas 2006	8.247,97	3.783,40	5.044,51	87,89
2007	Mediterraneo 7 1º C - Reformas 2007	5.735,52	2.312,54	3.826,30	66,67
1987	Mediterraneo 7 1º D	70.316,95	51.327,74	375.399,97	5.476,90
2002	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2002	7.811,60	3.511,23	4.560,41	79,46
2006	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2006	14.496,65	6.649,71	8.866,24	154,49
2007	Mediterraneo 7 1º D - Reformas 2007	10.080,74	4.064,51	6.725,10	117,18
1987	Mediterraneo 7 1º E	44.944,85	27.140,85	275.448,16	3.913,62
2002	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2002	1.609,52	723,46	939,64	16,37
2006	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2006	10.152,40	4.656,96	6.209,28	108,19
2007	Mediterraneo 7 1º E - Reformas 2007	7.059,82	2.846,48	4.709,78	82,06
1987	Mediterraneo 7 1º F	49.499,36	29.893,52	271.433,26	3.847,33
2006	Mediterraneo 7 1º F - Reformas 2006	10.057,51	4.613,44	6.151,24	107,18
2007	Mediterraneo 7 1º F - Reformas 2007	6.993,84	2.819,88	4.665,76	81,29
1987	Mediterraneo 12 Of. 1º 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 9º 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	855.058,00	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
1993	Pº Talleres, 11 Espacio sobre cubierta	36.580,20	16.581,05	20.564,87	240,13
1994	Algorta, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorta, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorta, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorta, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorta, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex 0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex 0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex 0.2	224.523,02	5.054,82	221.330,50	2.509,06
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	Maritima, 27 Desp. Prof. 1	21.714,99	7.914,44	57.747,22	866,44
1987	Maritima, 27 Desp. Prof. 2	20.437,64	7.448,86	53.379,70	801,39
1987	Maritima, 27 Desp. Prof. 3	19.586,08	7.138,53	49.048,47	737,43
1987	Maritima, 27 Desp. Prof. 4	25.972,84	9.466,28	68.757,10	1.031,79
1987	Maritima, 27 Local 1	7.960,23	3.100,24	186.931,57	2.709,43
1987	Maritima, 27 Local 2	7.960,23	3.100,24	175.966,16	2.550,36
1987	Maritima, 27 Local 3	11.170,04	4.071,35	124.291,18	1.817,76
1987	Maritima, 27 Local 4	8.871,60	3.767,47	169.181,97	2.450,79
1987	Maritima, 27 Local 5.1	6.590,92	2.798,94	68.177,05	986,47
1987	Maritima, 27 Local 5.2	4.943,19	2.099,20	54.805,67	793,13
1987	Maritima, 27 Local 5.3	4.943,19	2.099,20	52.676,47	762,25
1987	Maritima, 27 Local 6	12.343,41	5.241,73	108.756,02	1.572,93
1995	Maritima, 29 Local 1	20.934,90	7.765,44	229.252,08	3.298,27
1995	Maritima, 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

El último balance cerrado por la sociedad transmitente se adjunta en el Anexo 1 de esta memoria.

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

COMBINACIÓN 2

Nombre de la empresa	**Entrecampos Tres, S.L.U**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	16 de febrero de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	18.913.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	189.130 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**24.295.251,82**
II. Inmovilizado material.	23.290,93
III. Inversiones inmobiliarias.	23.843.714,42
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	286.634,26
VI. Activos por impuesto diferido.	1.612,21
B) ACTIVO CORRIENTE	**1.903.156,19**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	90.887,69
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	32.976,91
V. Inversiones financieras a corto plazo.	864.142,05
VI. Periodificaciones	490,31
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	914.659,23
TOTAL ACTIVO (A+B)	**26.198.408,01**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**6.830.686,09**
II Deudas a largo plazo.	6.532.478,81
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	6.280.405,20
2. Otras deudas a largo plazo	252.073,61
IV. Pasivos por impuesto diferido.	298.207,28
C) PASIVO CORRIENTE	**454.721,92**
III. Deudas a corto plazo.	266.852,70
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	182.149,83
2. Otras deudas a corto plazo	84.702,87
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	187.869,22
TOTAL PASIVO (B+C)	**7.285.408,01**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes independientes.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 18.913.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Don Julián Ignacio Segura Rodríguez (socio único de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detalladas anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta combinación de negocios, no existía ninguna relación entre Entrecampos Tres, S.L. y Entrecampos Cuatro.

El negocio adquirido ha aportado a la Sociedad unos ingresos de 1,5 millones de euros y un beneficio neto de 1,1 millones de euros, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, los ingresos de la Sociedad y el beneficio del periodo habrían ascendido a 1,8 millones de euros y 1,3 millones de euros, respectivamente. Dado que los ingresos más importantes se generan por el arrendamiento de los inmuebles de los activos incorporados y los gastos más relevantes corresponden a la amortización de éstos, las cantidades mencionadas anteriormente se obtienen considerando únicamente como ingresos los derivados del alquiler de los inmuebles adquiridos y como resultado la diferencia entre estos ingresos y la dotación amortización asociada a esos inmuebles.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Tres		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	206,08
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 - Of. 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	Zarauz, 34 Local 30	72.232,44	16.923,20	237.131,49	3.588,35
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,60
2008	Europa, 5 Duplex 0.3	221.711,09	6.273,81	217.264,65	2.438,12
2008	Europa, 5 Duplex 0.3 - Mayor Coste	2.680,68	107,73	2.607,56	45,43
2008	Europa, 5 Duplex 0.4	238.726,16	8.379,74	232.324,60	2.611,65
2008	Europa, 5 Duplex 0.4 - Mayor Coste	462,23	18,57	449,62	7,83
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 152 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º	17.000,00	632,90	16.552,36	247,23
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º - Mayor Coste	170,00	6,96	165,19	2,87
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,26	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

El último balance cerrado por la sociedad transmitente se adjunta en el Anexo 2 de esta memoria.

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. 88	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.548,32	-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	2.284.545,79	11.731.072,20	14.015.617,99	-2.284.545,79	-11.731.072,20	-14.015.617,99
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. 88	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	79.203,67	-9.121.857,35	0,00	-79.203,67
TOTAL DIFERENCIAS							-9.211.161,02	64.411,58	-80.759,95

COMBINACIÓN 3

Nombre de la empresa	**Rio Jovero, S.L.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	18 de marzo de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	407.012,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	407.012 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**407.071,72**
II. Inmovilizado material.	4.194,23
III. Inversiones inmobiliarias.	260.497,85
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.379,64
B) ACTIVO CORRIENTE	**1.863.419,20**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	52.781,12
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	125.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	66.052,24
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.619.585,84
TOTAL ACTIVO (A+B)	**2.270.490,92**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**486.388,28**
II Deudas a largo plazo.	191.069,32
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	190.927,60
2. Otras deudas a largo plazo	141,72
IV. Pasivos por impuesto diferido.	295.318,96
C) PASIVO CORRIENTE	**1.377.090,64**
III. Deudas a corto plazo.	7.244,24
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7.244,24
2. Otras deudas a corto plazo	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.349.846,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	20.000,40
TOTAL PASIVO (B+C)	**1.863.478,92**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor contable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 407.012 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Doña Lourdes Segura Rodríguez (socia única de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detallada anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta fusión por absorción, existia la siguiente relación entre las Sociedad Absorbida y la sociedad absorbente:

- Rio Jovero poseia el 19,89 % de las participaciones de Entrecampos Cuatro.
- Entrecampos Cuatro poseia el 28,72 % de las participaciones de Rio Jovero, por las aportaciones no dinerarias descritas en la Nota 1.

El negocio adquirido ha aportado a la Sociedad unos ingresos de 5.400,- euros y un beneficio neto de 1.800,- euros, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, los ingresos de la Sociedad y el beneficio del periodo habrían ascendido a 7.200,- euros y 2.400,- euros, respectivamente. Dado que los ingresos más importantes se generan por el arrendamiento de los inmuebles de los activos incorporados y los gastos más relevantes corresponden a la amortización de éstos, las cantidades mencionadas anteriormente se obtienen considerando únicamente como ingresos los derivados del alquiler de los inmuebles adquiridos y como resultado la diferencia entre estos ingresos y la dotación amortización asociada a esos inmuebles. Dado que se trata de una combinación de negocios realizada con empresas del grupo la fecha de efectos contables y fiscales de la misma es el 1 de Enero de 2011.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Rio Jovero		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

El último balance cerrado por la sociedad transmitente se adjunta en el Anexo 3 de esta memoria.

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

COMBINACIÓN 4

Nombre de la empresa	**Entrecampos Cinco, S.L.U.** **Entrecampos Seis, S.L.U.** **Entrecampos Siete, S.L.U.** **Entrecampos Ocho, S.L.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	18 de marzo de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Fusión por absorción
Coste de la combinación	4.540.079,51
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	4.540.079 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, más compensación complementaria en metálico de 0,51 euros.

Se produce en un mismo acto la fusión por absorción de Entrecampos Cuatro, S.L. (sociedad absorbente) con Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U., Entecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L. (Sociedad Absorbida).
Tal y como se ha indicado en la Nota 1 de la presente memoria, no ha sido necesario realizar ampliaciones de capital por la fusión de Entrecampos Cuatro, con Entrecampos Cinco, Entrecampos Seis ni con Entrecampos Siete por estar estas tres sociedades, íntegramente participadas por la sociedad absorbente. Por tanto, la ampliación de capital detallada anteriormente por 4.540.079 euros, es únicamente como consecuencia de la fusión por absorción con Entrecampos Ocho ya que no estaba íntegramente participada por la sociedad absorbente. De este modo, los socios de la sociedad absorbida (que se extingue), se integran en la sociedad absorbente, recibiendo un número de participaciones en proporción a sus respectivas participaciones en la sociedad absorbida. A su vez, Entrecampos Ocho, S.L. era titular de un 19,90% del capital social de Entrecampos Cuatro, S.L. y como los socios deciden que dicha cartera no se transmita a la sociedad absorbente para evitar la autocartera, se procede a corregir la ecuación de canje, deduciendo el valor de dichas participaciones de las participaciones sociales a emitir por la sociedad absorbente.
En consecuencia, el aumento de capital de 4.540.079 euros es adjudicado a María Lourdes Segura en su totalidad.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de las empresas adquiridas son los siguientes:

	Importe reconocido			
ACTIVO	ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U	ENTRECAMPOS SEIS, S.L.U.	ENTRECAMPOS SIETE, S.L.U.	ENTRECAMPOS OCHO, S.L.
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**384.925,54**	**385.060,31**	**384.684,51**	**14.475.527,60**
III. Inversiones inmobiliarias.	382.889,17	383.023,94	382.648,13	382.941,22
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00			14.090.550,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.036,37	2.036,37	2.036,38	2.036,38
B) ACTIVO CORRIENTE	**3.301,01**	**3.088,01**	**3.561,33**	**4.631,36**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	313,85	313,85	313,85	644,14
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.987,16	2.774,16	3.247,48	3.987,22
TOTAL ACTIVO (A+B)	**388.226,55**	**388.148,32**	**388.245,84**	**14.480.158,96**
PASIVO				
A) PATRIMONIO NETO	**123.708,47**	**123.567,65**	**123.744,55**	**12.762.534,11**
I. Capital	140.000,00	140.000,00	140.000,00	12.777.067,00
II. Resultado de ejercicios anteriores	(14.956,34)	(14.954,64)	(14.925,82)	(14.698,06)
III. Resultado del ejercicio	(1.335,19)	(1.477,71)	(1.329,63)	165,17
B) PASIVO NO CORRIENTE	**234.343,35**	**234.352,75**	**234.326,56**	**234.347,00**
II Deudas a largo plazo.	221.922,09	221.922,09	221.922,11	221.922,11
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	220.852,99	220.852,99	220.853,00	220.853,00
2. Otras deudas a largo plazo	1.069,10	1.069,10	1.069,11	1.069,11
IV. Pasivos por impuesto diferido.	12.421,26	12.430,66	12.404,45	12.424,89
C) PASIVO CORRIENTE	**30.174,73**	**30.227,92**	**30.174,73**	**1.483.277,85**
III. Deudas a corto plazo.	9.177,29	9.177,29	9.177,29	1.482.660,29
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.177,29	9.177,29	9.177,29	9.177,29
2. Otras deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	1.473.483,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	20.500,00	20.500,00	20.500,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	497,44	550,63	497,44	617,56
TOTAL PASIVO (A+B+C)	**388.226,55**	**388.148,32**	**388.245,84**	**14.480.158,96**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor contable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

Dadas las caracteristicas de la combinación de negocio detallada anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta fusión por absorción, existía la siguiente relación entre las Sociedad Absorbida y la sociedad absorbente:

- Entrecampos Cuatro era socio único de Entrecampos Cinco, Entrecampos Seis y Entrecampos Siete.
- Entrecampos Cuatro poseía el 28,72% de las participaciones de Entrecampos Ocho y ésta a su vez el 19,90% de Entrecampos Cuatro (participaciones recíprocas).
- El 30 diciembre de 2010 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Cinco hasta 32.000 euros a un tipo de interés del 4 % y vencimiento el 30 de diciembre de 2011 (renovable anualmente). Al cierre del ejercicio estaba pendiente de cobro la totalidad del préstamo.
- El 10-06-2010 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Ocho hasta 20.000 euros a un tipo de interés del 4% y vencimiento el 31-12-2010. Al cierre del ejercicio estaba pendiente de cobro la totalidad del préstamo.

El negocio adquirido no ha aportado de forma efectiva ingresos a la adquirente. El único activo de la transmitente es una oficina cuya arrendataria era la adquirente, con unas rentas anuales de 25 mil euros, por lo que tras la fusión, el contrato de arrendamiento ha quedado anulado. A pesar de ello, se considera que esta operación es una combinación de negocios puesto que es un paso más dentro del proceso de reorganización empresarial que se ha llevado a cabo.

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:

		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

El último balance cerrado por las sociedades transmitentes se adjuntan en el Anexo 4 de esta memoria.

Escisiones Ejercicio 2010

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:

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 Maria Tubau, 24 (50%)	1.426.791,19	0,00	3.629.800,00	0,00

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

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

		ENTIDAD TRANSMITENTE Rio 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 RHIO	58.494,11	261.095,33	319.589,44	117.651,00	350.399,00	468.050,00	-59.156,89	-89.303,67	-148.460,56

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. 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 RHIO	261.095,33	61.106,75	2.632,41	350.399,00	0,00	7.065,58	-89.303,67	61.106,75	-4.433,17

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. — Ejercicio 2011 (del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. 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 RHIO	261.095,33	63.739,16	5.221,97	350.399,00	7.065,58	7.007,97	-89.303,67	56.673,58	-1.786,00

3) *ENTRECAMPOS UNO DE FECHA 23-11-10*

		ENTIDAD TRANSMITENTE		ENTIDAD ADQUIRENTE	
		Entrecampos Uno		Entrecampos 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	-20.537,89
2006	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	173.158,30	-26.697,66		
2008 y 2009	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	53.288,17	-2.994,31		
1987	ASORIA 187	15.692,50	-11.848,59	182.790,43	-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	16.453,81	-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,	4.798,56	-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	-135,95
1993	P°TALLERES. 1° 2	33.890,48	-15.166,83	76.844,45	-88,45
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	84.693,12	-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		-461,76
2005 a 2008	REFORMA OFIC.1°DRCH.OR70.	143.086,26	-94.085,46		-2.527,48
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	-59.436,49		-1.566,45
1987	MED.14. OFICINA 1° A	8.061,20	-6.351,85	110.811,06	-33,82
2009	MEJORAS 1°A.MEDIT.14	8.111,43	-4.898,00		-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	-1.993,96	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	4.461,56	-1.934,46	109.921,04	-9,93
1983	CAMPOVERDE LOC.C-2	2.196,61	-952,35	68.573,86	-4,89
1992	CASTILLO 32. OFICINA 5	138.499,71	-84.693,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-328,53
1976	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 - APTO. 110	7.031,64	-3.220,32	138.100,00	-14,90
1976	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
1976	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.993,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.768,51	-1.846,91	49.900,00	-7,99
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 8	9.015,16	-4.477,55	63.000,00	-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	11.046.088,59	-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
Espíritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. 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.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.325,17	579,58	623.455,00	9.906,96	2.732,95	-481.334,36	43.418,21	-2.153,37
Ed. 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	691,63	3,77	16.209,00	326,84	71,05	-14.444,19	304,79	-67,28
TOTAL ESCISION E-1	861.925,12	278.466,36	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
Espíritu Santo, 32 - MADRID	172.344,08	142.120,64	314.464,72	1.157.845,00	623.455,00	1.781.300,00	-985.500,92	-481.334,36	-1.466.835,28
Ed. 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.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.904,75	5.468,79	623.455,00	2.732,96	12.469,10	-481.334,36	51.171,79	-7.000,31
Ed. 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

NOTA 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No hay que reseñar ningún hecho significativo posterior al cierre del ejercicio.

NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de suministro de información en la memoria, Entrecampos Dos y Entrecampos Tres se han considerado entidades vinculadas dada la vinculación familiar existente entre los administradores y socios últimos. Sin embargo, a efectos de las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio se trata de compañías independientes.

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

			2011		2010	
Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Remuneraciones		-3.450,00		-16.100,00
		Servicios profesionales		-73.230,75		-7.838,10
		Int. Deven. de créditos	2.825,04			
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Int. Deven. de préstamos		-2.000,52		
IGNACIO SEGURA	Grupo	Remuneraciones		-1.150,00		
		Servicios profesionales		-84.615,30		
		Int. Deven. de créditos	229,33			
LOURDES SEGURA	Grupo	Servicios profesionales		-68.615,37		
		Int. Deven. de créditos	297,26			
RIO JOVERO	Grupo	Servicios profesionales				-141.645,00
		Int. Deven. de préstamos				-2.361,11
ENTRECAMPOS CINCO	Grupo	Alquiler Oficinas				-1.603,68
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Int. Deven. de préstamos / créditos		-62.072,98	3.976,06	
ENTRECAMPOS DOS	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos			14.014,27	
ENTRECAMPOS TRES	Partes Vinculadas	Gastos varios				-4.908,33
		Int. Deven. de préstamos				-2.311,11
		Int. Deven. de créditos			33.133,91	
ENTRECAMPOS SEIS	Partes Vinculadas	Alquiler Oficinas				-1.603,68
ENTRECAMPOS SIETE	Partes Vinculadas	Alquiler Oficinas				-1.603,68
ENTRECAMPOS OCHO	Partes Vinculadas	Alquiler Oficinas				-1.603,68
		Int. Deven. de créditos			444,44	
INVERSIONES RIOTEJITAS	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos			3.976,06	
CARCAN INVERSIONES	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos	4.094,79			
PAULA'S PROPERTIES	Partes Vinculadas	Int. Deven. de créditos	1.562,33			
CARLOS SEGURA ARQUITECTO	Partes Vinculadas	Varios		-6.952,76		
		Servicios Profesionales		-10.078,95		
		Int. Deven. de créditos	1.666,76			

Los saldos de las operaciones comerciales que figuraban al cierre del ejercicio 2010 han sido cancelados en su totalidad.

No existen saldos con sociedades vinculadas al cierre del ejercicio 2011.

Acuerdos de financiación

En el presente ejercicio no existe ningún acuerdo de financiación suscrito con sociedades vinculadas. A continuación se detallan los suscritos en el ejercicio anterior:

	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Saldo al 31-12-10 Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)
Grupo								
Rio Jovero	Préstamo recibido	250.000,00	4%	31-12-10	0,00	0,00	-2.361,11	0,00
	Int. Pdte. de cobro				0,00	0,00	0,00	22.520,42
	Préstamo recibido	250.000,00	4%	31-12-11	0,00	-200.000,00	0,00	0,00
Entrecampos Cinco	Préstamo concedido	36.000,00	4%	31-12-11	32.000,00	0,00	0,00	467,55
	Préstamo concedido				500,00	0,00	0,00	9,36
Carlos Segura Rodríguez	Préstamo concedido	55.000,00	4%	31-12-11	52.500,00	0,00	0,00	2.300,91
	Préstamo concedido	35.000,00	4%	31-12-11	33.243,91	0,00	0,00	229,67
Carlos Segura Arquitecto, SLP	Préstamo concedido	65.000,00	4%	31-12-11	52.640,04	0,00	0,00	2.189,50
TOTAL GRUPO					**170.883,95**	**-200.000,00**	**-2.361,11**	**27.717,41**
Otras partes vinculadas								
Entrecampos Uno	Préstamo concedido	1.100.000,00	4%	31-12-10	0,00	0,00	33.133,91	0,00
Entrecampos Dos	Préstamo concedido	390.000,00	4%	31-12-11	303.759,72	0,00	14.014,27	11.351,56
	Int. Pdte. de cobro				0,00	0,00	0,00	19.477,25
Entrecampos Tres	Préstamo recibido	140.000,00	4%	31-12-10	0,00	0,00	-2.311,11	0,00
Inversiones Riotejitas	Préstamo concedido	130.000,00	5,5 % 4%	31-12-10	0,00	0,00	3.976,06	0,00
Entrecampos Ocho	Préstamo concedido	20.000,00	4%	31-12-10	20.000,00	0,00	444,44	360,00
Entrecampos Uno (nueva)	Préstamo recibido				0,00	-544.217,32	0,00	0,00
Carcan Inversiones	Préstamo recibido	1.100.000,00	4%	31-12-10	131.618,38	0,00	0,00	0,00
TOTAL OTRAS PARTES VINCULADAS					**455.378,10**	**-544.217,32**	**49.257,57**	**31.188,81**

Garantías y avales

La Sociedad a 31 de Diciembre de 2010 era fiadora solidaria de un préstamo hipotecario por importe inicial de 1.133.000 euros concedido a las sociedades Entrecampos Cinco S.L.U, Entrecampos Seis S.L.U, Entrecampos Siete S.L.U. y Entrecampos Ocho S.L.U. A la fecha de formulación de estas cuentas, al haber absorbido Entrecampos Cuatro, S.L. dichas sociedades y ser titular del préstamo, dicha garantía ya no existe.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2011 la Administradora Única de la Sociedad percibió remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 68.615,37 euros. En el ejercicio 2010 la Administradora Única de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna por el desempeño de sus funciones pero se han devengado 16.100 euros por otros miembros de Alta Dirección, que no se devengaron en el ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tenía concedido un crédito a la Administradora Única por importe máximo de 12.500 euros, con vencimiento el 31 de Diciembre de 2011 y el cual devenga un tipo de interés anual igual al tipo de interés legal del dinero, que ha sido cancelado antes de su vencimiento.

Situaciones de conflicto de intereses

De acuerdo con el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que ni el Administrador Único, ni las personas vinculadas a él conforme a lo establecido en el artículo 231 de esta misma ley, participa en el capital social de una Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Entrecampos Cuatro S.L, ni tiene cargos o funciones, ni desarrolla, por cuenta propia o ajena ninguna clase de actividad análoga o complementaria, distintos de los reflejados en el cuadro siguiente:

Administrador o personas vinculadas	Sociedad participada	Actividad	Funciones	% Participación
Carlos A. Segura	Carcán Inversiones, S.L.U	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.	inmuebles	Administrador Único	25,00%
J. Ignacio Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de	-	25,00%
	Entrecampos, S.L.U.	inmuebles	-	64,90%
	Pinares de San Juan, S.L.U.	Promoc. Inmob.	Vocal Consejo Administración	0,00%
Clara Mª Segura	Paula's Properties, S.L.U.	Arrendamiento de	Administradora Unica	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.	inmuebles	-	25,00%
Lourdes Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de	-	25,00%
	Lajuse, S.L.	inmuebles	Administrador solidario	74,68%
Juan S. Laiseca	Lajuse, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador solidario	24,32%
Mª Luisa Fernández Pirla	Entrecampos, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	-	35,10%
Fernando Segura	CPH 2004, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Dos, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Mª Teresa	Inversiones Stangel, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
Segura	Camporredondo Puerta Hierro Ocho, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Mª Pilar Segura	Rio Tiber, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Cinco, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%
Ángel Pedro	Loclauni, S.L.U.	Arrendamiento de	Administrador Único	100,00%
Segura	Camporredondo Puerta Hierro Seis, S.L.U.	inmuebles	Administrador Único	0,00%

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el personal

En el ejercicio 2010 la sociedad recogía como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por dos personas trabajando en la Sociedad, una persona que se encuadra dentro de la categoría de Alta Dirección (hombre) y otra dentro del personal de servicios administrativos (hombre).

A 31 de Diciembre de 2011 hay doce personas trabajando en la Sociedad, cuatro personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y dos mujeres), siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres) y un oficial (hombre), nueve de ellos procedentes de la plantilla de la sociedad Entrecampos Uno, S.L.U., Entrecampos Dos S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U. ya escindidas.

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 del ejercicio 2011 asciende a un total de 20.000,- euros, y con relación a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 ascienden a 11.800 euros, con independencia del momento de su facturación.

ANEXO 1

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AF573

07/2010

ENTRECAMPOS DOS, S.L.U.

BALANCE AL 01/07/2010

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		9 792.900,00
110 PRIMA DE EMISION		50,00
112 RESERVA LEGAL		178.511,39
113 RESERVAS VOLUNTARIAS		1 443 335,35
170 DEUDAS L.P. CON ENTIDADES DE CREDITO		828 438,14
174 ACREEDORES POR ARREND. FINANC. L.P.		4.313.875,82
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		195.339,31
185 DEPOSITOS RECIBIDOS LARGO PLAZO		33.549,72
213 MAQUINARIA	1.029,08	
215 OTRAS INSTALACIONES	6.595,47	
216 MOBILIARIO	64.834,58	
217 EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMAC.	5.665,83	
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	5.851.237,90	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	14.285 761,19	
240 PARTICIPACIONES L/P.PARTES VINCULADAS	1.544.799,88	
250 INVERSIONES LARGO PLAZO	6.227,46	
251 VALORES REPRESENTATIVOS DEUDA L.P.	323.831,50	
260 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	153 095,44	
265 DEPOSITOS CONSTIT.L/PLAZO	275,00	
281 AMORTIZ. ACUMULADA INMOVILIZ. MATERIAL	-49.898,77	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS. INMOBILIAR.	-2.348 203,59	
400 PROVEEDORES		25.316,08
410 ACREEDORES PRESTAC. DE SERVICIOS		19 994,75
417 ANTICIPOS ACREEDORES		-3 079,03
430 CLIENTES	42.003,58	
436 CLIENTES DUDOSO COBRO	7.591,70	
438 ANTICIPOS DE CLIENTES		1 272,38
440 DEUDORES	48.546,53	
465 REMUNERACIONES PDTES PAGO		300,00
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	40.429,52	
473 HACIENDA RETEN.Y PGOS.CTA	8.356,38	
474 CREDITO POR PERDIDAS A COMPENSAR	75.918,10	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		37.178,87
476 ORGANISMOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL		2.353,06
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		386.167,02
480 GASTOS ANTICIPADOS	490,31	
490 PROVIS.CLIENTES DUDOSO COBRO	-7 591,70	
499 PROVIS.OPERACIONES COMERCIALES		70.287,10
513 OTRAS DEUDAS C/P PARTES VINCULADAS		2 368 278,45
520 DEUDAS C/P. ENTIDADES CREDITO		7 149,86
524 ACREEDORES ARRENDAM. FINANCIERO C.P.		76 061,05
532 CDTOS C/P PARTES VINCULADAS	20.500,00	
541 INVERS.FINANCIERAS CORTO PLAZO	67,83	
553 PDTES COBROS ESCISIONES	64.904,29	
554 CUENTA CORRIENTE COMUNIDADES BIENES		4.859,30
555 PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN		146,93
568 INTES.COBRADOS POR ANTICIPADO	14,54	
570 CAJA	200,00	
572 BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO	161.842,21	
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		118.466,42
SUMAN	20.309.224,26	19 900 722,00
110 RESERVA PRIMA EMISION		408.502,26
TOTAL	20.309 224,26	20 309.224,26

ANEXO 2

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

07/2010

AF57

ENTRECAMPOS TRES, S.L.U.

BALANCE DE SITUACION AL 01/07/2010

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		6 055.600,00
110 PRIMA DE EMISION		50,00
112 RESERVA LEGAL		354 080,00
113 RESERVAS VOLUNTARIAS		3 537.504,51
170 DEUDAS L/ PLAZO ENTIDADES DE CREDITO		1.966 529,38
174 ACREEDORES ARRENDAM FINANCIERO L P		4.313.875,82
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		253.790,28
213 MAQUINARIA	1 029,08	
215 OTRAS INSTALACIONES	11.306,88	
216 MOBILIARIO	20 678,33	
217 EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMAC	8.326,24	
218 ELEMENTOS DE TRANSPORTE	67.129,37	
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	6 951.288,66	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	11 182.530,15	
240 PARTICIPACIONES L/P.PARTES VINCULADAS	1.185 877,12	
250 INVERS.FINANCIERAS L/PLAZO	8.227,46	
251 VALORES REPRESENT.DEUDA	63.531,50	
260 FIANZAS CONSTITUIDAS LARGO PLAZO	224.471,63	
265 FIANZAS CONSTITUIDAS LARGO PLAZO	275,00	
281 AMORTIZ ACUMULADA INMOVILIZ. MATERIAL	-50.283,59	
282 AMORTIZ. ACUMUL. INVERSIONES INMOBILIAR.	-2.712.999,24	
400 PROVEEDORES		-2 964,50
410 ACREEDORES PRESTACIONES DE SERVIC.		31.056,54
417 ANTICIPOS A ACREEDORES		-3 252,75
430 CLIENTES	25 185,77	
436 CLIENTES DUDOSO COBRO	7.591,70	
438 ANTICIPOS DE CLIENTES		1.272,38
440 DEUDORES DIVERSOS	13.524,77	
465 REMUNERACIONES PDTES.PAGO		300,00
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	19.722,77	
473 HACIENDA RETEN.Y PGOS CTA.	31.454,38	
474 ACTIVOS POR IMPTOS.DIFERIDOS	1.612,21	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		159 195,57
476 SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORA		2.007,33
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		333 449,24
480 GASTOS ANTICIPADOS	490,31	
490 PROVIS.CLIENTES DUDOSO COBRO	-7.591,70	
492 PROVIS OPERACIONES COMERCIALE.		70 287,52
513 DEUDAS C/P.PARTES VINCULADAS		956 196,94
520 DEUDAS C P. ENTIDADES DE CREDITO		103.125,23
524 ACREED. ARREND FINANC. CORTO PLAZO		79 024,60
532 CREDITOS A C P. PARTES VINCULADAS	833 175,28	
534 INTERESES C P CREDITOS PARTES VINCUL	1.644,39	
541 VALORES REPRESENT.DEUDA	67,83	
552 CUENTA CORRIENTE OTRAS PERSONAS	2.200,00	
553 PDTES COBRO ESCISIONES	165 804,29	
554 CUENTA CORRIENTE COMUNIDADES BIENES		22.377,18
555 PARTIDAS PDTES.APLICACION		158,25
568 INTES.COBRADOS POR ANTICIPADO	14,54	
570 CAJA	200,00	
572 BANCOS	1 035 330,95	
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		335.205,64
SUMAN	19 101.116,98	18.565 869,06
110 RESERVA PRIMA EMISION		535.247,92
TOTAL	19.101.116,98	19.101.116,98

ANEXO 3

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES





A1855



10/2010

RIO JOVERO, S.L. U. AL 01-07-2010

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		15.467.200,00
110 RESERVAS PRIMA EMISION		3.219.920,62
112 RESERVA LEGAL		31.903,36
113 RESERVAS VOLUNTARIAS		287.130,18
170 DEUDAS L. P. ENTIDADES DE CREDITO		181.382,14
174 ACREEDORES POR ARRENDAM. FINANC		9.545,46
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		358,39
185 DEPOSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO		38.034,10
216 MOBILIARIO	3.916,21	
217 EQUIPO PARA PROCESOS DE INFORMACION	6.535,79	
218 ELEMENTOS DE TRANSPORTE	31.231,03	
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT	3.422.475,57	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	1 389.887,44	
223 REVALORIZACION INMUEBLES	50 210,49	
240 PARTICIPACIONES L. P. PARTES VINCULADAS	15.684.032,97	
250 INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	5.658,95	
260 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	2.596,31	
265 DPTOS CONSTITUIDOS LARGO PLAZO	275,00	
281 AMORTIZ ACUMULADA INMOVILIZ. MATERIAL	-21.426,07	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS. INMOBILIARIAS	-21.984,31	
292 DETERIO VALOR TERRENOS		25,59
400 PROVEEDORES		3.953,87
410 ACREEDORES POR PRESTACION DE SERV.		3.654,64
417 ANTICIPOS A ACREEDORES		-2.638,40
430 CLIENTES	151,63	
440 DEUDORES	-11.055,90	
442 DEUDORES EMPRESAS GRUPO	48.153,05	
465 REMUNERACIONES PDTES. PAGO		2,62
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	14.285,29	
473 HACIENDA RETEN.Y PGOS.A CTA	1 491,95	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		11.055,40
476 SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORA		1.333,87
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		345.669,97
499 PROVISION OTRAS OPERACIONES TRAFICO		70.287,52
513 OTRAS DEUDAS C. P. PARTES VINCULADAS		2.803.329,00
520 DEUDAS C. P. ENTIDADES DE CREDITO		4.111,78
524 ACREEDORES POR ARRENDAM. FINANC.		3.132,46
532 CREDITOS C. PLAZO PARTES VINCULADAS	125.000,00	
541 VALORES REPRESENT.DEUDA	67,83	
553 PDTE.COBRO ESCISION	66.052,24	
554 CTAS.CTES.OTRAS EMPRESAS	1.500,00	
570 CAJA	100,00	
572 BANCOS	1.638.467,94	
SUMAN	22.437.623,41	22.479.392,57
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		-41.769,16
TOTAL	22.437.623,41	22.437.623,41

ANEXO 4

ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U.

BALANCE DE SITUACION

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		140.000,00
121 RESULT.NEGAT.EJERCIC.ANTER		-14.956,34
170 DEUDAS L. P. ENTIDADES DE CREDITO		220.852,99
180 FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		1.069,10
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	188.486,57	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	223 354,80	
260 FIANZAS CONSTITUID.L/PLAZO	2 036,37	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS. INMOBILIARIAS	-28.952,20	
400 PROVEEDORES		10,44
430 CLIENTES	-792,27	
433 CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO	-175,00	
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	120,30	
473 HCDA.RETEN.Y PGOS.CTA.	1 160,82	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		487,00
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		12 421,25
513 OTRAS DEUDAS C/PLAZO		20.500,00
520 DEUDAS C. P. ENTIDADES DE CREDITO		9.177,29
572 BANCOS	2.987,16	
SUMAN	388.226,55	389 561,74
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		-1.335,19
TOTAL	388.226,55	388.226,55

ENTRECAMPOS SEIS, S.L.U.

BALANCE DE SITUACION

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		140.000,00
121 RESULT.NEGAT.EJERCIC ANTER.		-14.954,64
170 DEUDAS L. P. ENTIDADES DE CREDITO		220.852,99
180 FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		1.069,10
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	188.486,57	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	223.511,50	
260 FIANZAS CONSTITUID.L/PLAZO	2.036,37	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS. INMOBILIARIAS	-28 974,13	
400 PROVEEDORES		10,44
410 ACREEDORES DIVERSOS		54,04
430 CLIENTES	-792,27	
433 CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO	-175,00	
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	120,30	
473 HCDA.RETEN.Y PGOS CTA.	1.160,82	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		486,15
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		12.430,66
513 OTRAS DEUDAS C/PLAZO		20.500,00
520 DEUDAS C. P. ENTIDADES DE CREDITO		9.177,29
572 BANCOS	2.774,16	
SUMAN	388 148,32	389.626,03
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		-1.477,71
TOTAL	388.148,32	388.148,32

ENTRECAMPOS SIETE, S.L.U.

BALANCE DE SITUACIÓN

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		140 000,00
121 RESULT.NEGAT.EJERCIC.ANTER.		-14 925,82
170 DEUDAS L. P. ENTIDADES DE CREDITO		220 853,00
180 FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		1.069,11
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT	188.486,57	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	223.074,57	
260 FIANZAS CONSTITUID.L/PLAZO	2.036,38	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS. INMOBILIARIAS	-28.913,01	
400 PROVEEDORES		10,44
430 CLIENTES	-792,27	
433 CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO	-175,00	
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	120,30	
473 HCDA.RETEN.Y PGOS.CTA.	1 160,82	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		487,00
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		12 404,45
513 OTRAS DEUDAS C/PLAZO		20.500,00
520 DEUDAS C. P ENTIDADES DE CREDITO		9 177,29
572 BANCOS	3.247,48	
SUMAN	388 245,84	389.575,47
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		-1.329,63
TOTAL	388.245,84	388.245,84

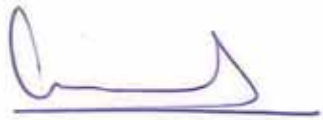
ENTRECAMPOS OCHO, S.L.U.

BALANCE DE SITUACION

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		12.777.067,00
121 RESULT.NEGAT.EJERCIC ANTER.		-14 698,06
170 DEUDAS L. P ENTIDADES DE CREDITO		220.853,00
180 FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		1 069,11
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	188 486,57	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	223.415,32	
240 PARTICIPACION LARGO PLAZO	14.090.550,00	
260 FIANZAS CONSTITUID L/PLAZO	2 036,38	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS INMOBILIARIAS	-28.960,67	
400 PROVEEDORES		10,44
430 CLIENTES	-792,27	
433 CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO	-175,00	
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	165,35	
473 HCDA.RETEN.Y PGOS.CTA.	1 446,06	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		807,12
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		12.424,89
513 OTRAS DEUDAS C/PLAZO		1.473.483,00
520 DEUDAS C P. ENTIDADES DE CREDITO		9.177,29
572 BANCOS	3.987,22	
SUMAN	14 480 158,96	14 479 993,79
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		165,17
TOTAL	14.480.158,96	14.480 158,96

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único de la Sociedad reunido el día 21 de septiembre de 2012, formula las cuentas anuales que comprenden 83 páginas numeradas de la 1 a la 83.



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 470
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2010
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES

Nº PROTOCOLO: 3314

12-sept-2011

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010

A los Socios de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. El administrador único es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Tal y como se indica en la nota 13 de la memoria, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

   En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 no se ha registrado una provisión para cubrir esta contingencia y la información facilitada por la Sociedad no nos ha permitido disponer de datos suficientes que nos permitan cuantificar la contingencia que le pudiera corresponder.

AUREN AUDITORES MADRID, S.L. CIF B/79318028. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 28.352, Folio 109, Sección 8, Hoja M-44887, Inscripción 34

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo mencionado en el párrafo 2, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

AUREN AUDITORES MAD, S.L.
R.O.A.C. Nº S0278

Juan José Jaramillo
Socio Auditor

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
AUREN AUDITORES MADRID, S.L.

Año **2011** Nº **01/11/40241**
IMPORTE COLEGIAL: **90,00 EUR**

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

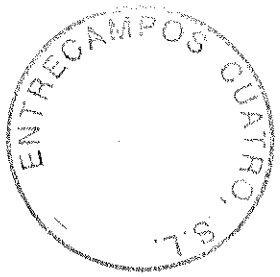
Madrid, 12 de Septiembre de 2011

AUREN



ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de Diciembre de 2010



ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**49.157.728,42**	**20.276.122,17**
II. Inmovilizado material	5	71.737,14	22.182,25
III. Inversiones inmobiliarias	5	43.754.614,26	19.933.383,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	4.582.200,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	6	390.450,28	115.850,55
VI. Activos por impuesto diferido.	9	358.726,74	204.705,84
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.293.971,04**	**2.412.413,48**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	473.534,16	199.477,25
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		92.697,69	11.966,68
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		92.697,69	11.966,68
3. Otros deudores		380.836,47	187.510,57
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6 y 14	198.601,36	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	6 y 14	499.087,74	1.576.428,57
VI. Periodificaciones a corto plazo.		1.194,14	1.728,48
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	6	1.121.553,64	634.779,18
TOTAL ACTIVO (A+B)		**51.451.699,46**	**22.688.535,65**

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Activo del Balance del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2010	31/12/2009
A) PATRIMONIO NETO		32.951.373,59	14.123.401,55
A-I) Fondos Propios.		32.951.373,59	14.123.401,55
I. Capital.	8	33.003.500,00	9.805.300,00
1. Capital escriturado.		33.003.500,00	9.805.300,00
II. Prima de emisión.		50,00	0,00
III. Reservas.	8	(75.638,95)	4.341.672,47
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(59.542,51)	(59.542,51)
VII. Resultado del ejercicio.	3	83.005,05	35.971,59
B) PASIVO NO CORRIENTE		17.079.190,68	7.447.835,35
II. Deudas a largo plazo.	7	12.171.741,70	7.212.492,22
1. Deudas con entidades de crédito.		3.518.068,58	2.761.528,72
2. Acreedores por arrendamiento financiero		8.315.267,74	4.313.875,82
3.Otras deudas a LP		338.405,38	137.087,68
IV. Pasivos por impuesto diferido.	9	4.907.448,98	235.343,13
C) PASIVO CORRIENTE		1.421.135,19	1.117.298,75
III. Deudas a corto plazo.		999.890,53	311.306,49
1. Deudas con entidades de crédito.	7	138.701,60	18.940,01
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	7	312.483,90	150.781,02
3.Otras deudas a CP	7 y 14	548.705,03	141.585,46
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7 y 14	200.000,00	250.318,89
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	7	221.244,66	555.673,37
1. Proveedores.		15.044,24	2.124,65
b) Proveedores a corto plazo		15.044,24	2.124,65
2. Otros acreedores		206.200,42	553.548,72
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		51.451.699,46	22.688.535,65

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Pasivo del Balance del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2010	31/12/2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	10	1.424.066,34	1.439.076,66
5. Otros ingresos de explotación.		190.376,56	17.435,54
6. Gastos de personal.	10	(48.301,51)	(21.074,86)
7. Otros gastos de explotación.	10	(707.711,78)	(695.123,93)
8. Amortización del inmovilizado.	5	(652.092,74)	(567.589,34)
12. Otros resultados	10	29.331,37	(1.000,00)
A.1) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		235.668,24	171.724,07
13. Ingresos financieros.		77.393,24	76.769,40
14. Gastos financieros.		(217.896,43)	(178.284,53)
A.2) Resultado financiero (13+14+15+16+17).		(140.503,19)	(101.515,13)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2).		95.165,05	70.208,94
18. Impuesto sobre beneficios.	9	(12.160,00)	(34.237,35)
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)		83.005,05	35.971,59

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Uds: Euros	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Rdos de ejercicios anteriores	Rdo del ejercicio	Total
A. Saldo final del año 2008	9.805.300,00	0,00	4.341.672,47	0,00	(59.542,51)	14.087.429,96
I. Ajustes por cambios de criterio 2008						0,00
II. Ajustes por errores 2008						0,00
B. Saldo ajustado, inicio del año 2009	9.805.300,00	0,00	4.341.672,47	0,00	(59.542,51)	14.087.429,96
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias					35.971,59	35.971,59
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.				(59.542,51)	59.542,51	0,00
C. Saldo final del año 2009	9.805.300,00	0,00	4.341.672,47	(59.542,51)	35.971,59	14.123.401,55
I. Ajustes por cambios de criterio 2009						0,00
II. Ajustes por errores 2009						0,00
D. Saldo ajustado, inicio del año 2010	9.805.300,00	0,00	4.341.672,47	(59.542,51)	35.971,59	14.123.401,55
I. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias					83.005,05	83.005,05
II. Operaciones con socios o propietarios.	23.198.200,00	50,00	0,00	0,00	0,00	23.198.250,00
1. Aumentos de capital. (Nota 8)	23.198.200,00	50,00				23.198.250,00
2. (-) Reducciones de capital.						0,00
3. Otras operaciones con socios y propietarios						0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto. (Nota 3 y 8)			(4.417.311,42)		(35.971,59)	(4.453.283,01)
E. Saldo final del año 2010	33.003.500,00	50,00	(75.638,95)	(59.542,51)	83.005,05	32.951.373,59

(Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de Diciembre de 2010)

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2010
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. (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 la actual por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. El 31 de enero de 2011 se inscribe en el Registro Mercantil la pérdida de unipersonalidad de la Sociedad tras la entrada de un nuevo socio como consecuencia de ser una de las sociedades beneficiarias en la escisión de Entrecampos Uno, S.L.U., tal y como se describe más adelante.

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

Su objeto social es: "La urbanización de terrenos y la adquisición, construcción y rehabilitación de edificios, todo ello para su subsiguiente explotación en forma de arrendamiento.

Si la Ley exigiere para el inicio de alguna de las operaciones enumeradas precedentemente, algún título profesional, tales actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida; y si se precisara la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la Ley."

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 operan en Alemania a través de un establecimiento permanente.

Fusiones, escisiones y otras combinaciones de negocios

Con el objeto de poder acogerse en un futuro próximo 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 el ejercicio 2010 y 2011, la Sociedad ha participado en las siguientes combinaciones de negocios:

Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2010

- Con fecha 29 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 633 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 29 de Junio de 2010 de Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., socio único de la sociedad **Camporredondo Puerta de Hierro Tres, S.L. Unipersonal,** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida, Camporredondo Puerta de Hierro, S.L., que también se ha escindido en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio el socio de Entrecampos Cuatro, S.L., Río Jovero, S.L.
  Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 3.802.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual las operaciones anteriores tienen efecto es 29 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.

Estas operaciones se han acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 30 de Junio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D.Carlos de Prada Guaita con el número 648 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 30 de Junio de 2010 del socio único Rio Hortaleza Cartera, S.L. de la sociedad **Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de esta última sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en nueve partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias preexistentes, que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente y a una sociedad de nueva creación que tendrá la denominación de SARCAP, S.L.U. Las participaciones de las ampliaciones de capital y de la Sociedad de nueva creación, se adjudican al socio único de la sociedad escindida, Rio Hortaleza Cartera. S.L.U., que también se ha escindido en 2010, siendo una de las sociedades receptoras del patrimonio el socio de Entrecampos Cuatro, S.L., Río Jovero, S.L..
  Entre las sociedades beneficiaras de la escisión de Rio Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U. se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 483.250 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual las operaciones anteriores tienen efecto es 30 de Junio de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Estas operaciones se han acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 1.177 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Uno, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias, siendo una de ellas Entrecampos Cuatro, S.L. quien recibe un patrimonio cuyo valor razonable es de 18.913.000 euros, ampliando su capital social en dicha cantidad.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 23 de noviembre de 2010, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias. Esta escisión figura inscrita en el Registro Mercantil con fecha anterior a la formulación de las presentes cuentas, 31 de enero de 2011.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

  Con anterioridad a esta operación, con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 656 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad Entrecampos Uno, S.L.U. (Sociedad absorbente) por el cual se procede a absorber a su socio único, la sociedad **Inversiones Riotejitas S.L.U.** (Sociedad absorbida). No procede realizar aumento de capital al estar la Sociedad absorbente íntegramente participada por la Sociedad absorbida (fusión inversa).
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 1 de julio de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 655 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 1 de julio de 2010 de la Socia única de la Sociedad en aquel momento, **Rio Jovero, S.LU.** por el cual se procede al aumento del capital social en la suma de 1.176.700 euros mediante aportaciones no dinerarias que suscribe Entrecampos Cuatro, S.L. Para ello se emiten 11.767 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, ofreciendo como contravalor inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se ha aumentado el capital social. Tras esta ampliación de capital, la sociedad Rio Jovero pierde la condición de Unipersonalidad.
  Entrecampos Cuatro, S.L. (aportante), se acoge 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

- Con fecha 23 de noviembre de 2010, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 1.176 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de octubre de 2010 de la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad **Rio Jovero, S.L,** por el cual se procede al aumento del capital social en la suma de 3.265.500 euros mediante aportaciones no dinerarias. Para ello se emiten 32.655 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una, las cuales son asumidas en su totalidad por Entrecampos Cuatro, S.L. ofreciendo como contravalor dos inmuebles valorados en el mismo importe por el cual se ha aumentado el capital social.
  Entrecampos Cuatro, S.L. (aportante), se acoge 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, estando la aportación no dineraria amparada en los artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2011, entre la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales y su fecha de formulación.

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 112 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Dos, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres sociedades beneficiarias que amplían su capital social. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en tres partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias ya existentes que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las Sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Doña Clara María Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 16 de Febrero de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 113 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo del socio único de la Sociedad **Entrecampos Tres, S.L.U.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución sin liquidación y división de su patrimonio en ocho partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a cada una de las Sociedades beneficiarias que amplían sus capitales sociales en la cantidad correspondiente. Las participaciones de las ampliaciones de capital de las sociedades beneficiarias se adjudican en su totalidad, al Socio único de la sociedad escindida (Don Julián Ignacio Segura Rodríguez). Entre las sociedades beneficiaras se encuentra Entrecampos Cuatro, S.L., quien recibe un patrimonio valorado en 18.913.000 euros ampliando capital en esta cifra.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 16 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de Marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita con el número 206 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de los socios de la Sociedad **Río Jovero, S.L.** por el cual se procede a la escisión total de dicha sociedad. La escisión se realiza mediante su disolución y división de su patrimonio en cuatro sociedades beneficiarias que amplían su capital social.
  Como consecuencia de la escisión total, Río Jovero, S.L. se disuelve y amortiza a sus socios, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., sus 154.672 participaciones de 100 euros de valor nominal y numeradas correlativamente, 110.250 de María Lourdes Segura Rodríguez y 44.422 de Entrecampos Cuatro S.L. En contraprestación a las participaciones amortizadas, las participaciones sociales resultantes de la ampliación de capital de las cuatro sociedades beneficiarias, se asignan en su totalidad a los socios de la sociedad escindida, María Lourdes Segura Rodríguez y Entrecampos Cuatro S.L., salvo en la ampliación de capital de Entrecampos Uno, S.L. en la que Entrecampos Cuatro, S.L. recibe una compensación económica de 1.349.846 euros.
  La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 18 de febrero de 2011, por lo que a partir de esta fecha, las operaciones de la Sociedad escindida, se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de las respectivas beneficiarias.
  Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

- Con fecha 18 de marzo de 2011, tal y como se recogió en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D.Carlos de Prada Guaita con el número 207 de su protocolo, se elevó a público el acuerdo de 5 de enero de 2011 de la Junta General de Entrecampos Cuatro, S.L. (Sociedad absorbente) por el cual se procede a absorber las sociedades **Entrecampos Cinco S.L.U., Entrecampos Seis S.L.U., Entrecampos Siete S.L.U. y Entrecampos Ocho S.L. (Sociedad Absorbida).** La inscripción de esta fusión por absorción se realiza el 13 de abril de 2011.
  La sociedad absorbente (Entrecampos Cuatro, S.L.) es titular de:

  - la totalidad de las participaciones de tres de las sociedades absorbidas: Entrecampos Cinco (como consecuencia de la escisión total de Entrecampos Uno, S.L.U., en el año 2010), Entrecampos Seis y Entrecampos Siete (estas dos últimas como consecuencia de las escisiones en 2011 de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres). Por tanto, tienen la consideración de fusión impropia y no se procede a aumentar el capital social de la sociedad absorbente.

- el 28,72% del capital social de Entrecampos Ocho (como consecuencia de la escisión en 2011 de Río Jovero). A su vez, la sociedad absorbida Entrecampos Ocho es titular de un 19,90% del capital social de la sociedad absorbente habiendo decidido los socios que dicha cartera no se transmita a la sociedad absorbente evitando así la aparición de autocartera en Entrecampos Cuatro. En consecuencia, la absorción de Entrecampos Ocho, S.L. por Entrecampos Cuatro, S.L. da lugar a que esta última aumenta su capital social en 4.540.079 euros.

La fecha desde la cual la operación de escisión tiene efecto es 18 de marzo de 2011, por lo que a partir de esta fecha las operaciones de las Sociedad Absorbida, se considerarán realizadas, a efectos contables y fiscales, por la sociedad absorbente.
Esta operación se ha acogido 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 han integrado en la base imponible.

Tras esta última combinación de negocios en 2011, las participaciones de Entrecampos Cuatro, S.L. quedan repartidas a partes iguales (un 25% cada uno) entre Carlos Segura, Clara María Segura, Julián Ignacio Segura y María Lourdes Segura.

En las notas 12.1 y 12.2 de la presente memoria informamos con más detalle de las características de estas operaciones.

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

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 de Pequeñas y Medianas Empresas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007 y modificado por el Real Decreto 1159/2010, 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 evaluación 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.

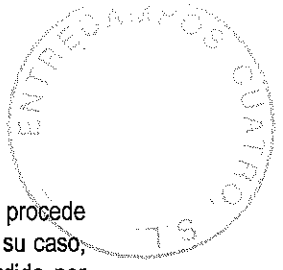
Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación:

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.

Pérdidas por deterioro de inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas.

El tratamiento contable de la inversión en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas entraña la realización de



estimaciones en cada cierre para determinar si existe un deterioro en el valor de las inversiones y si procede registrar una corrección valorativa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo o bien, en su caso, revertir una provisión previamente registrada. La determinación de la necesidad de registrar una pérdida por deterioro, o, en su caso, su reversión, implica la realización de estimaciones que incluyen, entre otras, el análisis de las causas del posible deterioro (o recuperación, en su caso) del valor, así como el momento y el importe esperado del mismo.
Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas, el valor recuperable se calcula de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.

Las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe del valor recuperable y las hipótesis respecto a la evolución futura de las inversiones, implican un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios del negocio son difíciles de prever.

Impuestos diferidos

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010 son las primeras que el Órgano de Administración formula aplicando los cambios introducidos al Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas (aprobado por el RD 1515/2007) por el RD 1159/2010 y el régimen transitorio que incluye dicho Real Decreto. De acuerdo con lo establecido en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1159/2010, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, siendo por tanto, la fecha de transición a los nuevos criterios el 1 de Enero de 2010, no habiendo sido objeto de adaptación a los nuevos criterios las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior, por lo que la comparación entre ambos ejercicios debe efectuarse considerando esta circunstancia. Las diferencias existentes entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y en el actual son prácticamente inexistentes.

Por otro lado, conviene tener en cuenta los activos y pasivos que se han incorporado durante el ejercicio 2010 como consecuencia de las distintas combinaciones de negocio descritas en la Nota 1 y Nota 12, y que por tanto, no formaban parte del activo y del pasivo de la sociedad al cierre del ejercicio anterior.

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	31-12-10	31-12-09
Deudas lp con entidades de cdto	8.315.267,74	4.313.875,82
Deudas cp con entidades de cdto	312.483,90	150.781,02
Total	**8.627.751,64**	**4.464.656,84**

Contratos de préstamo	31-12-10	31-12-09
Deudas lp con entidades de cdto	3.518.068,58	2.761.528,72
Deudas cp con entidades de cdto	138.701,60	18.940,01
Total	**3.656.770,18**	**2.780.468,73**

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio se ha obtenido un resultado después de impuestos 83.005,05 euros (beneficio) y de 35.971,59 euros (beneficio) en el ejercicio anterior, siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2010 y del ejercicio 2009 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	31-12-10	31-12-09
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	83.005,05	35.971,59
Reservas voluntarias		3.852.366,48
Otras reservas de libre disposición		(59.542,51)
Total	**83.005,05**	**3.828.795,56**

Aplicación	Importe	Importe
A reserva Legal	8.300,51	3.597,16
A Reservas Voluntarias	15.162,04	3.852.366,48
A resultados negat. de ejercicios anteriores	59.542,51	(27.168,08)
Total	**83.005,05**	**3.828.795,56**

Los resultados de los ejercicios 2010 y 2009 incluyen los beneficios correspondientes a las explotaciones en arrendamiento de los Edificios de Berlín, donde la Sociedad opera a través de un establecimiento permanente: Erich Weinert Strasse 6 y Blücher Strasse, 37-A, por un total de 1.668,34 euros (beneficio) y -82.360,08 euros (pérdidas) respectivamente en el ejercicio 2010 y las pérdidas por un total de -16.014,56 € y -63.459,45 € respectivamente en el ejercicio 2009.

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 de Pequeñas y Medianas Empresas 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 material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

2. Activos financieros

- Activos financieros a coste amortizado:

  Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
  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.

- Activos financieros a coste:

  Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.
  Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
  Cuando se ha realizado la baja del balance u otro motivo del activo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

- Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

  Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo y asociada se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.
  Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.
  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, entendiendo 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. 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.

- Baja de activos financieros

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

3. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

  Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Impuesto sobre Sociedades

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

Tanto el gasto 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.

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

ENTREGAMOS CUATRO, S.L.

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

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

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 de acuerdo con el método de adquisición.

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.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1. 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 a 31/12/08	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/09	Total altas			Bajas	Saldo a 31/12/10
					Comb./AND	Otras altas	Total altas		
Otras instalaciones	7.025,83	0,00	0,00	7.025,83	34.466,59	0,00	34.466,59		41.492,42
Mobiliario	28.754,07	0,00	697,28	28.056,79	28.798,86	5.962,80	34.761,66	22.422,35	40.396,10
Equipos para procesos de información	287,05	0,00	287,05	0,00	11.192,04	11.857,92	23.049,96		23.049,96
Total coste	**36.066,95**	**0,00**	**984,33**	**35.082,62**	**74.457,49**	**17.820,72**	**92.278,21**	**22.422,35**	**104.938,48**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/09	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Saldo a 31/12/10
Amtz. de otras instalaciones	(5.045,95)	(282,84)	0,00	(5.328,79)	(606,13)	(13.625,89)		(19.560,81)
Amtz. de mobiliario	(5.450,23)	(2.818,63)	697,28	(7.571,58)	(2.018,36)	(3.215,25)	6.171,19	(6.634,00)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(287,05)	0,00	287,05	0,00	(252,74)	(6.753,79)		(7.006,53)
Total amortización	**(10.783,23)**	**(3.101,47)**	**984,33**	**(12.900,37)**	**(2.877,23)**	**(23.594,93)**	**6.171,19**	**(33.201,34)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Saldo a 31/12/09	Saldo a 31/12/10
Otras instalaciones	1.979,88	1.697,04	21.931,61
Mobiliario	23.303,84	20.485,21	33.762,10
Equipos para procesos de información	0,00	0,00	16.043,43
Total Valor Neto	**25.283,72**	**22.182,25**	71.737,14

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.

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

Elemento	Coeficiente amortización
Otras instalaciones	5-12 %
Mobiliario	10-15 %
Equipos para procesos de información	25-33 %

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

Elemento	31/12/2010	31/12/2009
Otras instalaciones	4.668,83	4.668,83
Mobiliario	22,70	697,28
Equipos para procesos de información	0,00	287,05
Total	**4.691,53**	**5.653,16**

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden solares e inmuebles, así como los terrenos sobre los que se ubican estos últimos, en 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 a 31/12/08	Altas	Traspasos	Saldo a 31/12/09	Total altas				Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/10
					Comb./AND	Amp. y mejoras	Otras altas	Total altas			
Inversiones en terrenos y bienes naturales	7.845.605,33	0,00	56.731,57	7.902.336,90	9.831.722,28	0,00	13,87	9.831.736,15	(3.267.225,59)	(406.492,02)	14.060.355,44
Inversiones en construcciones	14.689.720,24	28.881,90	(56.731,57)	14.661.870,57	18.745.032,91	7.372,34	312.279,27	19.064.684,52	(1.252.055,10)	406.492,02	32.880.992,01
Total coste	**22.535.325,57**	**28.881,90**	**0,00**	**22.564.207,47**	**28.576.755,19**	**7.372,34**	**312.293,14**	**28.896.420,67**	**(4.519.280,69)**	**0,00**	**46.941.347,45**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Dotación del ejercicio	Traspasos	Saldo a 31/12/09	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/10
Amtz Ac de las invers inmobiliarias	(2.066.336,07)	(564.487,87)	0,00	(2.630.823,94)	(649.215,51)	0,00	93.306,26	0,00	(3.186.733,19)
Total amortización acumulada	**(2.066.336,07)**	**(564.487,87)**	**0,00**	**(2.630.823,94)**	**(649.215,51)**	**0,00**	**93.306,26**	**0,00**	**(3.186.733,19)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Saldo a 31/12/09	Saldo a 31/12/10
Inversiones en terrenos y bienes naturales	7.845.605,33	7.902.336,90	14.060.355,44
Inversiones en construcciones	12.623.384,17	12.031.046,63	29.694.258,82
Valor neto contable	**20.468.989,50**	**19.933.383,53**	**43.754.614,26**

La totalidad de las altas del ejercicio 2010 por combinaciones de negocio se corresponden a los bienes adquiridos como consecuencia de la escisión de Camporredondo Puerta de Hierro Tres, S.L. Unipersonal, Río Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U. y Entrecampos Uno, S.L.U (ver más detalle en Nota 12.1).

La totalidad de las bajas del ejercicio 2010 corresponden a las aportaciones no dinerarias realizadas por Entrecampos Cuatro al suscribir las ampliaciones de capital realizadas por su, hasta entonces, socio único Rio Jovero, S.L.U y cuyo detalle se indica al final de la Nota 6 de la presente memoria. Al realizarse esta operación con una empresa del grupo, tiene consideración de permuta no comercial de inmovilizado, y la aportación se ha reflejado en Entrecampos Cuatro al valor contable de la contraprestación entregada, sin que haya producido un resultado contable por ello.

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.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior asciende a 499.355,44 euros y 175.955,59 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2010 la sociedad tiene cinco inmuebles afectos a garantía hipotecaria (tres inmuebles al cierre del ejercicio anterior). Véase Nota 7

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

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/09	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/10
Inversiones en terrenos y bienes naturales	1.236.445,60			1.236.445,60			1.236.445,60
Inversiones en construcciones	4.938.714,73			4.938.714,73			4.938.714,73
Total coste	**6.175.160,33**	**0,00**	**0,00**	**6.175.160,33**	**0,00**	**0,00**	**6.175.160,33**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/09	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/10
Amtz Ac de las invers inmobiliarias	(187.342,47)	(197.548,59)	0,00	(384.891,06)	(197.548,59)	0,00	(582.439,65)
Total amortización acumulada	**(187.342,47)**	**(197.548,59)**	**0,00**	**(384.891,06)**	**(197.548,59)**	**0,00**	**(582.439,65)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/08	Saldo a 31/12/09	Saldo a 31/12/10
Inversiones en terrenos y bienes naturales	1.236.445,60	1.236.445,60	1.236.445,60
Inversiones en construcciones	4.751.372,26	4.553.823,67	4.356.275,08
Valor neto contable	**5.987.817,86**	**5.790.269,27**	**5.592.720,68**

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden dos edificios adquiridos por la sociedad en Alemania, uno de ellos como único titular y el otro participado en un 60%.

5.3 Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2006 se formalizó un contrato de arrendamiento financiero cuyas características se detallan a continuación, por la compra del 25% de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa nº3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen. La explotación del edificio se realiza a través de la Comunidad de bienes: Edificio Isla Graciosa nº3 C.B. con C.I.F. E-84590793 y domicilio en Madrid, calle Rosario Pino 18, de la que participa esta sociedad en un 25%.

Tras la escisión de la Sociedad Entrecampos Uno S.L.U. descrita en la nota uno de la presente memoria, la Sociedad ha adquirido un 25% más del coste y de la explotación de este edificio, por lo que al cierre del ejercicio 2010 el porcentaje de participación en el mismo es del 50%.

	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del contrato	Años transcurridos	Opción de compra
2010	Calle Isla Graciosa nº3	28/02/2006	11.500.000,00	20 años	5 años	2.500.000,00
2009	Calle Isla Graciosa nº3	28/02/2006	5.750.000,00	20 años	4 años	1.250.000,00

		Número Cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
	Elemento	Anteriores	Ejercicio	Pendientes	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2010	Calle Isla Graciosa nº3	47	12	181	237.035,32	1.175.705,40	8.627.751,64
2009	Calle Isla Graciosa nº3	35	12	193	289.699,92	886.005,48	4.464.656,84

5.4 Arrendamientos operativos

El 90% de los inmuebles que son propiedad de la sociedad (el 91% en 2009) se encuentran arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 10 de esta memoria.

El detalle de los contratos de arrendamientos más significativos para el ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

	Elemento	Coste	Amort. Acumulada 01.01.10	Dotación Amtz	Valor Contable	Cuotas devengadas		Cuotas devengadas no cobradas
						En ejercicios anteriores	En el ejercicio	
2010	Edificio Erich Weinert	2.520.753,06	(174.098,34)	(77.377,04)	2.269.277,68	305.856,46	161.931,66	552,44
	Edificio Blücherstr. 37-A	3.654.407,27	(210.792,72)	(120.171,55)	3.323.443,00	409.807,14	248.159,18	2.921,75
	Edificio Isla Graciosa, 3	11.959.132,54	(744.522,64)	(213.520,33)	11.001.089,57	652.474,91	364.103,13	8.066,64
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,35	(798.720,91)	(89.369,10)	2.713.975,34	705.694,35	350.744,28	202,69
	Total	**21.736.358,22**	**(1.928.134,61)**	**(500.438,02)**	**19.307.785,59**	**2.073.832,86**	**1.124.938,25**	**11.743,52**

	Elemento	Coste	Amort. Acumulada 01.01.09	Dotación Amtz	Valor Contable	Cuotas devengadas		Cuotas devengadas no cobradas
						En ejercicios anteriores	En el ejercicio	
2009	Edificio Erich Weinert	2.520.753,06	(96.721,30)	(77.377,04)	2.346.654,72	157.666,16	148.190,30	281,69
	Edificio Blücherstr. 37-A	3.654.407,27	(90.621,17)	(120.171,55)	3.443.614,55	174.410,31	235.396,83	3.650,30
	Edificio Isla Graciosa, 3	5.972.036,69	(553.685,85)	(190.836,79)	5.227.514,05	297.302,99	355.171,92	3.431,79
	Edificio Bueso Pineda, 52	3.602.065,35	(696.415,84)	(102.305,07)	2.803.344,44	345.920,74	359.773,61	1.105,05
	Total	**15.749.262,37**	**(1.437.444,16)**	**(490.690,45)**	**13.821.127,76**	**975.300,20**	**1.098.532,66**	**8.468,83**

En el detalle anterior, para el año 2010 no se han incluido ingresos generados por los inmuebles adquiridos en la escisión de Entrecampos Uno ya que al haberse incorporado a finales de Noviembre de este año, no han supuesto apenas ingresos para Entrecampos Cuatro. De todas formas, indicar que durante el ejercicio 2010 aproximadamente el 80% de los inmuebles de Entrecampos Uno se encontraban en régimen de alquiler, siendo los más significativos los derivados del edificio de Isla Graciosa, por 364 mil euros, edificio Nicolás Guillén, por 315 mil euros y unas oficinas de la calle Orense, número 70, por un total de 380 mil euros.

Los inmuebles 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.

NOTA 6. 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 es el siguiente:

	Activos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Activos Financieros a Coste Amortizado	568,51	0,00	127.663,00	0,00	262.218,77	115.850,55
Activos Financieros a Coste	4.582.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4.582.768,51	0,00	127.663,00	0,00	262.218,77	115.850,55

	Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/ Derivados/ Otros	
	2010	2009
Activos Financieros a Coste Amortizado	2.108.999,87	2.319.750,10
Total	2.108.999,87	2.319.750,10

En el ejercicio 2009 no había importes dotados por pérdidas por deterioro de valor de créditos comerciales. En el ejercicio 2010 se han registrado en el activo de la sociedad, procedentes de la escisión de Entrecampos Uno S.L.U y Camporredondo Puerta del Hierro Tres S.L., 39.611,14 euros de deterioro de créditos comerciales.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad ha adquirido con fechas 1 de Julio de 2010 y 23 de Noviembre de 2010 un total de 44.422 participaciones sociales de su socio Rio Jovero S.L., con un valor nominal de 100 euros por participación.
La adquisición de las participaciones se ha realizado mediante aportaciones no dinerarias. El detalle de los inmuebles aportados en la suscripción de la ampliación de capital es el siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	VNC
Compra de participaciones 1 de Julio de 2010	**1.275.734,19**	**99.477,45**	**1.176.700,00**
T.CT.S.M.VEGA.1/8-33,8983%.	1.700,00	0,00	1.700,00
Vivienda 2ºA de Panticosa (Huesca)	409.318,70	10.397,68	398.921,02
Mobiliario Piso Panticosa	4.657,26	954,99	3.702,27
Mobiliario Piso c/ Iris 52	17.765,09	5.216,20	12.548,89
Piso c/ Iris 52 (55%)	842.293,14	82.908,58	759.384,56
Otros			443,26
Compra de participaciones 23 de Noviembre de 2010	**3.265.500,00**	**0,00**	**3.265.500,00**
Terreno Cerro de las Liebres (Madrid)	3.032.574,41	0,00	3.032.574,41
1/3 Parcela I63 Polígono Industrial La Pólvora en San Roque	232.925,59	0,00	232.925,59
TOTAL APORTACIONES REALIZADAS	**4.541.234,19**	**99.477,45**	**4.442.200,00**

Por otro lado, como consecuencia de la escisión de Entrecampos Uno, S.L.U., la sociedad ha recibido el 100% de las participaciones en Entrecampos Cinco S.L.U., compañía que posee el 25% de las oficinas de la calle Rosario Pino en las que tiene su domicilio social Entrecampos Cuatro, S.L.

El detalle de las participaciones en empresas del grupo para el ejercicio 2010 es el siguiente:

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	Forma Jurídica	Actividad	%	%	%	%
RIO JOVERO, S.L. (Rosario Pino, 18)	SOCIEDAD LIMITADA	Holding	28,72%	0,00%	28,72%	0,00%
ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U. (Rosario Pino, 18)	SOCIEDAD LIMITADA	Arrendamiento de inmbuebles	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Como consecuencia de las inversiones realizadas en el ejercicio, la Sociedad ha notificado en tiempo y forma a las Sociedades participadas la adquisición de más del 10% del capital social.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas del ejercicio 2010, son como sigue:

Sociedad	Patrimonio Neto				Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación			
RIO JOVERO, S.L	15.467.200,00	3.490.485,28	0,00	9.039,60	5.663,39	4.442.200,00	-
ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U.	140.000,00	0,00	(14.956,34)	6.521,62	15.307,78	140.000,00	-
Total	**15.607.200,00**	**3.490.485,28**	**(14.956,34)**	**15.561,22**	**20.971,17**	**4.582.200,00**	

En el ejercicio 2009 la Sociedad no tenía en su activo participaciones en empresas del grupo ni asociadas.

NOTA 7. 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, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de cdto		Otros / Derivados	
	2.010	2.009	2.010	2.009
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	11.833.336,32	7.075.404,54	338.405,38	137.087,68
Total	**11.833.336,32**	**7.075.404,54**	**338.405,38**	**137.087,68**

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de cdto		Otros / Derivados	
	2.010	2.009	2.010	2.009
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	451.185,50	169.721,03	917.514,06	585.360,18
Total	**451.185,50**	**169.721,03**	**917.514,06**	**585.360,18**

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

Año 2010

	Pasivos Financieros						
	2011	2012	2013	2014	2015	Años posteriores	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	173.296,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.296,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Deudas con entidades de crédito	451.185,50	463.665,62	480.165,13	497.291,97	515.071,20	9.877.142,41	12.284.521,82
Otros/Derivados	544.217,32	338.405,38	0,00	0,00	0,00	0,00	882.622,70
Total	**1.368.699,56**	**463.665,62**	**480.165,13**	**497.291,97**	**515.071,20**	**9.877.142,41**	**13.540.441,26**

Año 2009

	Pasivos Financieros						
	2011	2012	2013	2014	2015	Años posteriores	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	194.249,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194.249,11
Deudas con empresas del grupo y asociadas	250.318,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.318,89
Deudas con entidades de crédito	169.721,03	235.701,17	244.845,45	254.365,44	264.277,46	6.076.215,01	7.245.125,57
Otros/Derivados	140.792,18	137.087,68	0,00	0,00	0,00	0,00	277.879,86
Total	**755.081,21**	**235.701,17**	**244.845,45**	**254.365,44**	**264.277,46**	**6.076.215,01**	**7.967.573,43**

Con fecha 26 de Julio de 2007 la sociedad constituye un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 la Sociedad adquiere el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros. Dichos inmuebles están gravados por sendos préstamos hipotecarios otorgados por el Deutsche Bank, sucursal Berlín, por 950.000 y 1.590.000 euros respectivamente, con vencimiento a 23 años y un tipo de interés aproximado del 5%. El saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2010 es de 885.299,93 euros y 1.501.110,02 euros respectivamente (907.244,68 euros y 1.536.613,76 al cierre del ejercicio anterior). Durante el presente ejercicio no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

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

- Préstamo hipotecario suscrito con Caja Madrid que grava el inmueble de la calle Iris 52 de Madrid. Este préstamo se ha cancelado en el ejercicio 2010 ya que el inmueble ha sido entregado a Rio Jovero, S.L. como aportación no dineraria para la adquisición de participaciones.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense nº70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,76%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2010 de 1.107.280,58 euros (en 2009 no había saldo pendiente de pago puesto que este préstamo procede de la escisión en 2010 de Entrecampos Uno).

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava un dúplex en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2010 de 163.079,65 euros. Este préstamo, al igual que el anterior, procede del reparto que se ha producido con la escisión de Entrecampos Uno, por lo que no estaba recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa nº3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Esta deuda esta compartida a partes iguales entre Entrecampos Uno, Entrecampos Dos, Entrecampos Tres y Entrecampos Cuatro. Con fecha 23 de Noviembre de 2010 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Uno, el contrato de arrendamiento financiero que tenía esta sociedad por el 25% del valor del inmueble por lo que en 2010, la sociedad posee el 50% del valor de este inmueble ligado al 50% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 5.3, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2010 es de 8.627.751,64 euros (4.464.656.84 euros en 2009).

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

No existen saldos de proveedores y acreedores comerciales de la Sociedad que excedan de los límites establecidos como plazo legal de pago en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

No se presenta información comparativa sobre este nuevo requisito puesto que las presentas cuentas anuales se consideran iniciales a los exclusivos efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

NOTA 8. FONDOS PROPIOS

El Capital Social a 31 de Diciembre de 2010 está compuesto por 330.035 participaciones ordinarias y nominativas (98.053 a 31 de Diciembre de 2009), totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 100 euros por participación.

Como consecuencia de la escisión de las Sociedades Camporredondo Puerta de Hierro Tres y Río Hortaleza Inmuebles y Obras descritas en la Nota 1, Río Jovero, S.L., en ese momento Socio único de Entrecampos Cuatro, S.L., acordó el 29 y el 30 de junio de 2010, ampliar el capital de la sociedad en 4.285.200 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 42.852 participaciones ordinarias con un valor nominal de 100 euros cada una, importe correspondiente al valor razonable de los patrimonios aportados por las Sociedades escindidas. Estas participaciones fueron adjudicadas a Camporredondo Puerta del Hierro S.L. y a Río Hortaleza Cartera S.L., las cuales, también se escindieron y traspasaron estas participaciones a Rio Jovero S.L., socio de Entrecampos Cuatro, S.L..

Como se indica en la nota 1 de la presente memoria, el 23 de noviembre de 2010, la Sociedad Entrecampos Uno, S.L.U. se escinde y aporta a Entrecampos Cuatro, S.L. un patrimonio neto valorado en 18.913.000 euros por lo que el hasta entonces socio único de ésta Sociedad acuerda ampliar capital en esta cifra mediante la emisión y puesta en circulación de 189.130 participaciones ordinarias con un valor nominal de 100 euros cada una. Estas participaciones fueron adjudicadas a Carlos Antonio Segura Rodríguez, socio único de la sociedad escindida Entrecampos Uno S.L.U., perdiendo así la sociedad su condición de unipersonalidad. El 23 de Noviembre de 2010, fecha en la que se tomó la decisión de la ampliación, se recibieron activos y pasivos de la sociedad escindida Entrecampos Uno S.L.U. por importe de 18.913.000 euros.

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

	2010	2009
Reserva Legal	492.903,15	489.305,99
Reservas voluntarias	(568.542,10)	3.852.366,48
Total reservas	**(75.638,95)**	**4.341.672,47**

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2010, incluye entre otras, reservas de fusión o escisión que han surgido en las distintas combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio. El detalle de las reservas voluntarias al cierre del ejercicio es el siguiente:

	31/12/2010
Reservas voluntarias de Entrecampos Cuatro	3.884.740,91
Reserva especial (escisión de Entrecampos Uno)	183.373,26
Reserva especial (escisión de Rio Hortaleza)	22.858,04
Reserva especial (aportación no dineraria Rio Jovero)	50.184,90
Reserva (impuesto diferido Camporredondo-Puerta de Hierro Tres)	-550.615,50
Reserva (impuesto diferido Rio Hortaleza)	-52.391,83
Reserva (impuesto diferido Entrecampos Uno)	-4.106.691,88
Total Reservas Voluntarias	**-568.542,10**

Las reservas derivadas de impuestos diferidos detalladas en el cuadro anterior surgen como consecuencia de las diferencias entre el valor contable y fiscal de los inmuebles adquiridos en las distintas combinaciones de negocios, tal y como se detalla en la **Nota 9**.

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.

   Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva. El movimiento habido en el ejercicio en estas reservas de libre disposición se produce por las combinaciones de negocio realizadas, como consecuencia de la diferencia entre el importe de las ampliaciones de capital realizadas y la valoración de los patrimonios absorbidos.

A cierre de los ejercicios 2010 y 2009 las sociedades que tienen un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro S.L. son:

	2010	2009
RIO JOVERO S.L.U.	42,69%	100%

La disminución del porcentaje de participación de Río Jovero, S.L.U. es debida a la entrada de un nuevo socio, persona física, como consecuencia de las combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio.
Ninguna de las participaciones de la sociedad está admitida a cotización actualmente.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

		EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009
RESULTADO CONTABLE		**95.165,05**	**70.208,94**
+ Diferencias Permanentes Positivas		154.037,04	79.474,01
- Diferencias Permanentes Negativas		-189.182,87	-15.524,72
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO		60.019,22	134.158,23
+ Diferencias Temporarias Positivas		6.719,76	529,26
- Diferencias Temporarias Negativas		-55.359,74	-432.799,25
- Bases Imponibles Negativas ejerc anteriores			0,00
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		**11.379,24**	**-298.112,02**
Tipo de Gravamen	*25% hasta 120.202,41 €*	-2.844,81	-30.050,60
	30% desde 120.202,41 €	0,00	-53.372,88
CUOTA ÍNTEGRA		-2.844,81	-83.423,49
- Deducciones y bonificaciones		-2.844,81	0,00
CUOTA LÍQUIDA		-5.689,62	-83.423,49
- Retenciones		9.912,27	11.994,66
- Pagos a cuenta		-21.514,79	-11.994,66
CUOTA A DEVOLVER		**-21.514,79**	**-11.994,66**

Las diferencias permanentes incluyen, entre otros, los rendimientos obtenidos por los establecimientos permanentes constituidos en Alemania detallados en la Nota 3 de esta memoria, a los que se les está aplicando el convenio para evitar la doble imposición y prevenir el fraude fiscal, de acuerdo a la legislación vigente en materia tributaria.

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

	2010		2009	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto corriente	0,00		(83.423,48)	
Impuesto diferido	12.160,00		117.660,83	
Impuesto sobre beneficios	**12.160,00**	**0,00**	**34.237,35**	**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 activos y pasivos por impuesto diferido registrados en el balance adjunto al cierre del ejercicio actual y el ejercicio anterior, es el siguiente:

	2010		2009	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias	4.922,57	4.907.448,98	0,00	235.343,13
Créditos por BI Negativas	353.804,17		204.705,84	
Tota impuesto anticipado / diferido	**358.726,74**	**4.907.448,98**	**204.705,84**	**235.343,13**

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 31/12/08	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/09	Altas	Altas por comb negocio	Bajas	Saldo a 31/12/10
Leasing	*Base*	*145.035,30*	*(4.984,93)*	*0,00*	*140.050,37*	*(11.350,76)*	*130.891,11*	*0,00*	*259.590,72*
	Cuota	43.510,59	(1.495,48)	0,00	42.015,11	(2.837,69)	32.722,78		71.900,20
Integración de rentas	*Base*				*0,00*			*6.719,76*	*6.719,76*
	Cuota				*0,00*			1.679,94	1.679,94
Amortización Acelerada	*Base*	*(553.893,42)*	*(427.285,32)*		*(981.178,74)*	*(44.008,99)*		*68.122,36*	*(957.065,37)*
	Cuota	(161.192,89)	(116.165,36)		*(277.358,25)*	(11.002,25)		17.030,59	(271.329,91)
Dif valoración inmuebles procedentes de combinaciones de negocio	Base						*(18.838.796,83)*		*(18.838.796,83)*
	Cuota						(4.709.699,21)		(4.709.699,21)
Total pasivo por impto diferido		(117.682,30)	(117.660,84)	0,00	(235.343,13)	(13.839,94)	(4.676.976,43)	18.710,53	(4.907.448,98)

Los beneficios extraordinarios en los que se ha materializado las reinversiones realizadas, conforme al artículo 42 de la Ley del Impuesto de Sociedades, son susceptibles de aplicar el porcentaje de deducción fiscal de la cuota aceptado para cada ejercicio.

El crédito fiscal activado por las bases imponibles negativas de cada ejercicio se compensará con futuros beneficios dentro del plazo legal de 15 años según dispone el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. El de las bases imponibles negativas de Entrecampos Cuatro que existían antes de las combinaciones de negocios es el siguiente:

		Crédito por BIN	
Antigüedad	**BIN**	**31/12/2010**	**31/12/2009**
2008	424.308,27	121.282,36	121.282,36
2009	298.112,02	83.423,49	83.423,49
	722.420,29	**204.705,85**	**204.705,85**

Además, del detalle anterior, a Entrecampos Cuatro se le han asignado las siguientes bases imponibles negativas como consecuencia de la escisión de Camporredondo-Puerta de Hierro Tres y Entrecampos Uno:

		Crédito por BIN
Antigüedad	**BIN**	**31/12/2010**
2007	180.460,98	68.322,30
2008	240.325,53	66.087,49
2009	25.913,56	6.478,39
2010	32.840,64	8.210,16
	479.540,71	**149.098,34**

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 2010, 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. En cualquier caso, cabe mencionar que debido a las combinaciones de negocio realizadas este ejercicio por la Sociedad y las realizadas anteriormente por las sociedades aportantes, en caso de inspección, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de una interpretación diferente de los hechos por parte de la Agencia Tributaria. No se ha dotado ninguna provisión para cubrir este riesgo dado que el Administrador Único considera que la probabilidad de que este hecho tuviera un impacto significativo en las cuentas anuales es sólo posible.

Algunos de los inmuebles de la Sociedad estaban acogidos a reinversión conforme al artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bien por operaciones realizadas por la propia Entrecampos Cuatro o bien por operaciones realizadas por Sociedades cuyo patrimonio ha sido absorbido total o parcialmente por ésta, según se detalla en las Notas 1 y 12 de la presente memoria. El crédito fiscal pendiente de reintegrar pasa a las sociedades beneficiarias de las escisiones en función del patrimonio adquirido. A efectos de los dispuesto en el Artº 38 del antiguo Reglamento del Impuesto sobre Sociedades y en el Artº. 42.8 de la Ley de dicho Impuesto, se relacionan a continuación las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de dichas reinversiones:

I) **Entrecampos Uno, S.L.:**

I.1) Enajenaciones realizadas en 2006:

En el ejercicio 2006, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 175.723,08 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2006, el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 120.112,84 €, la cantidad de 24.022,57 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por	32.873,49 €
Reforma Oficina 2º Dcha, Orense 70, por	49.750,36 €
Reforma Oficina 2º Izda. Orense 70, por	21.648,79 €
1º Izda. Edificio Bajamar Viv. 3, por	115.369,69 €
TOTAL	219.635,33 €

A 31 de diciembre de 2006 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.2) Enajenaciones realizadas en 2007:

Entrecampos Uno, S.L. Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 421,03 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2007, el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 421,03 €, la cantidad de 61,05 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

Reforma Oficina 1º Dcha. Orense 70, por.....	7.942,31 €

A 31 de diciembre de 2007 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

I.3) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010

En el ejercicio 2010, Entrecampos Uno, S.L.Unipersonal procedió a la venta de activos fijos por un total de 29.331,37 euros, acogiéndose al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Por tanto, se dedujo de la cuota íntegra del impuesto de sociedades del 2010, el 12% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2010, esto es, sobre la cifra de 29.331,37 €, la cantidad de 3.519,76 €. Los inmuebles en los que se materializó dicha reinversión son los siguientes:

-	Reforma Edificio Orense 70, por	10.298,13 €
-	Mejoras Edificio Isla Graciosa 3, por	14.872,34 €
-	Equipos Proceso Información, por	1.926,00 €
-	Mobiliario Pisos N. Guillén, por	3.636,00 €
	TOTAL	30.737,47 €

Al 31 de diciembre de 2010 no quedaba cantidad alguna pendiente de reinvertir.

II) Río Hortaleza Inmuelbes y Obras, S.L.:

II.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.000

II.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto.

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

II.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.

II.1.c) La reinversión se ha realizado totalmente en:

			Valor total Val.Construc.	(*) Valor suelo
	AÑO 1.999:			
c.1)	84,85% Local Fase-II Av. Europa (Ciudad Real)	336.566, (100%)	7870.261,68 (20,876%)	266.305,10 (79,124%)
	AÑO 2.000:			
c.2)	Local 7 Pl. 2ª C/ San Máximo 31 (Madrid)	151.326,26 (100%)	51.169,46 (23,4935%)	100.156,73 (76,5065%)
c.3)	3 Plazas garaje C/ San Máximo 31 (Madrid)	28.977,37 (100%)	28.977,37 (0%) (100%)	
		TOTAL REINVERTIDO		**516.870,41 €**

(*) El Valor del suelo se ha calculado proporcionalmente al del Valor Catastral.

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

En cuanto a la reinversión efectuada en Noviembre de 1.999:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo es de 70.261,68 €, esto es, el 13,5937% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 13,5937% del total (329.082,51 €), esto es, 44.734,41 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

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

- La reinversión efectuada correspondiente al suelo del local de S. Máximo es de 51.169,46 €, esto es, el 9,8999% del total (516.870,41 €), por lo que la renta a integrar correspondiente a esta reinversión es el 9,8999% del total (329.082,51 €), esto es, 32.578,71 €. Esta última cantidad se ha integrado totalmente en la declaración del ejercicio 2001, conforme se indica en el apartado 13.1.b).

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

II.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

II.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, Artº 21 de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a ese Régimen ascienden a 17.616,63 €.

II.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.

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

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

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

II.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

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

Bien Objeto de Reinversión	Total Renta a Integrar		Renta Integrada al 31-12-09	Renta a Integrar 2.010	Pdte. Integrar al 01-01-2011	
	€	años	€		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	169.551,88	50	33.910,28	3.391,04	135.641,60	39
Local 7 2º San Máximo, 31	63.768,11	25	25.508,33	2.550,73	38.259,78	14
Pzas. Garaje San Máximo, 31	18.449,39	25	7.379,69	737,98	11.069,70	14
Edificio Mezquitas (Getafe) + Obra	11.405,01	25	3.649,61	456,20	7.755,40	16
Locales Ciudad Real	6.211,82	7	4.437,08	887,37	1.774,74	1
TOTALES	269.386,21		66.861,67	8.023,32	194.501,22	

	TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010		E-4		
	RHIO al 30-06-10	Soc. Benef. Del 01-07 al 31-12	A integrar 2010 1/16 cada soc.	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011	
Bien Objeto de Reinversión	€	€		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	1.695,52	1.695,52	105,97	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	1.275,37	1.275,37	79,71	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	368,99	368,99	23,06	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	228,10	228,10	14,26	456,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	443,69	443,69	27,73	55,46	1
	4.011,66	4.011,66	250,73	11.654,87	

	TOTAL RENTA A INTEGRAR 2010		E-4		
	A Integrar 2010 1/16 cada sociedad	E-1 Del 01-07 al 22-11	A integrar 2010 E-4 del 23-11 al 31-12	Pdte. integrar 1/16 a 01-01-2011	
Bien Objeto de Reinversión	€	€		€	años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	105,97	83,51	22,46	8.265,66	39
Local 7 2º San Máximo, 31	79,71	62,82	16,90	2.231,82	14
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	23,06	18,17	4,89	645,73	14
Edificio Mezquitas (Getafe) +	14,26	11,23	3,02	456,20	16
Acond. Locales Ciudad Real	27,73	21,85	5,88	55,46	1
	250,73	197,58	53,15	11.654,87	

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

III) Inversiones Río Tejitas, S.L. (sociedad absorbida por Entrecampos Uno, S.L. en el ejercicio 2010 y posteriormente escindida siendo Entrecampos Cuatro una de las Sociedades adquirente):

(Referido siempre a fechas posteriores al 30 de junio de 2005, en que se constituyó la Sociedad Entrecampos Uno)

III.1) Ejercicio 2.006:

III.1.a) Durante este ejercicio se incorporaron como Activo Fijo del Inmovilizado Material los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- 25% Oficina Rosario Pino, 18 - 3º Ctro. Madrid por ..... 357.659,50 €
- Reforma 25% Oficina Rosario Pino, 18 – 3º Ctro. por ..... 18.555,07 €
- Centralita Rosario Pino, 18 por ..... 1.705,21 €

TOTAL ..... 377.919,78 €

III.1.b) El importe de la reinversión se acoge a lo expuesto en el apartado anterior, en el que se indicaban las enajenaciones realizadas al 30 de junio de 2005 por CAMPORREDONDO PUERTA HIERRO, S.L. con C.I.F. B-28629129 y las cantidades que no habían sido objeto de reinversión por aquella sociedad, esto es 4.713.170,23 €, a la que corresponde una renta objeto de deducción de 4.067.006,19 €. La novena parte de estas cifras, correspondientes a INVERSIONES RIOTEJITAS, S.L. UNIPERSONAL, ascienden a 523.685,58 € por las reinversiones pendientes de realizar y a 451.889,58 €, la cantidad objeto de deducción por reinversión según el Art. 42.8 a la que puede acogerse esta Sociedad hasta el día 30 de junio de 2008.

III.1.c) En el ejercicio 2006 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 326.128,71 € (72,17% de 451.889,58 €), la cantidad de 65.225,74 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 125.760,87 €.

III.1.d) Durante el ejercicio 2007 se ha realizado una reinversión parcial de 20.619,57 € por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2006 (145.765,80 €) en los siguientes elementos afectos a Actividades Económicas:

- Acondicionamiento 25% Oficina Rosario Pino, 18 ..... 18.680,21 €
- Equipos Proceso de Información ..... 1.939,36 €

TOTAL ..... 20.619,57 €

III.1.e) En el ejercicio 2007 se ha deducido de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 16.637,44 € (7,41% de 224.638,14 €), la cantidad de 2.412,43 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 109.123,43 €.

III.1.f) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 125.146,23 €.

NOTA: *Por escritura otorgada en Madrid, el día 5 de noviembre de 2009 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García, con el número 2963 de protocolo, el 25% de la oficina de la calle Rosario Pino, nº 18 de Madrid fue objeto de aportación no dineraria a Entrecampos Cinco, S.L. con C.I.F. B-85812253. Dicha aportación se realizó al amparo del Art. 94 del Texto Refundido de la Ley del impuesto de Sociedades.*

III.2) Ejercicio 2.007:

III.2.a) Durante el ejercicio se han enajenado los siguientes Activos Fijos:

F.VENTA	INMOVILIZADO	PRECIO VENTA
09-01-07	1/9 Pº Castellana, 169 3º Dcha.	128.555,56
09-01-07	1/9 Garaje 148 Pº Castellana	4.083,33
	TOTAL	132.638,89

habiéndose acogido al Art. 42 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de deducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 98.877,27 €.

III.2.b) Queda pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2007 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 132.638,89 €.

III.3) Ejercicio 2.008:

III.3.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 257.785,12 €, detallada en los apartados III.1 y III.2 anteriores en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por ..... 234.682,26 €
- Garaje nº 114 Av. Europa nº 5, por ..... 17.170,00 €
- Mobiliario Loft 4.4, por ..... 3.755,15 €
- Impresora, por ..... 194,00 €

TOTAL .....255.801,41 €

III.3.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 206.400,09 € (99,23% de 208.000,70 €), la cantidad de 24.768,01 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 1.600,61 €.

III.3.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2008 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 1.983,71 €.

III.4) Ejercicio 2.009:

III.4.a) Durante dicho ejercicio se materializó la inversión pendiente, por un total de 935,66 €, detallada en el apartado 13.3 anterior en los siguientes elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias afectos a actividades económicas:

- Loft 4.4 Av. Europa, nº 5, por ..... 459,26 €
- Equipo Informatico NB, por ..... 476,40 €

TOTAL .....935,66 €

III.4.b) En dicho ejercicio se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Art. 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre 754,96 € (47,17% de 1.600,61 €), la cantidad de 90,60 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 845,65 €.

III.4.c) Quedó pendiente de reinvertir al 31 de diciembre de 2009 hasta que se cumpla el plazo legal de tres años la cantidad de 1.048,05 €.

IV) CAMPORREDONDO - PUERTA DE HIERRO, S.L. (sociedad escindida el 30 de junio de 2005 siendo Inversiones Río Tejitas una de las beneficiarias):

La información correspondiente a este capítulo, debido a su extensión, figura en la Memoria de Inversiones Rio Tejitas,SL del ejercicio 2.005, 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 una novena parte, que es lo que corresponde a INVERSIONES RIOTEJITAS, S. L. UNIPERSONAL. A continuación se resumen en un cuadro las cantidades a reintegrar por esta Sociedad, los años en que debe reintegrarse, las cantidades a integrar este ejercicio, las cantidades pendientes de integrar y las anualidades restantes.

Resumen sobre las rentas a integrar en el presente ejercicio:

Epígrafe	total renta a integrar 1/9 soc.benefid.	total años	Renta a integrar Al 30-06-10	Pdte integrar 01-07 2.010		Renta a integrar Al 31-12-10	Pdte integrar 01-01 2.011	
				€	años		€	años
1.1.e)	2.865,72	50	28,42	2.149,53	38	28,89	2.120,64	37
1.1.e)	7.442,64	25	147,63	4.020,25	14	150,08	3.870,17	13
1.2.e)	2.928,27	25	58,08	1.581,75	14	59,05	1.522,70	13
1.3.e)	18.145,89	25	359,93	9.801,74	14	365,90	9.435,83	13
1.4.e)	4.616,30	50	45,78	3.739,56	41	46,54	3.693,01	40
1.5.e)	26.157,20	50	259,42	21.189,48	41	263,72	20.925,76	40
1.5.e)	18.824,29	50	186,70	15.625,69	42	189,79	15.435,89	41
1.5.e)	69.043,57	50	684,76	55.930,96	41	696,11	55.234,85	40
1.5.e)	45.425,91	50	450,53	37.707,24	42	457,99	37.249,24	41
1.5.e)	857,09	50	8,50	762,88	45	8,64	754,24	44
1.5.e)	2.444,30	50	24,24	2.175,63	45	24,64	2.150,98	44
1.5.e)	3.968,02	49	40,16	3.280,02	41	40,82	3.239,20	40
1.5.e)	9.364,53	50	92,88	7.773,33	42	94,41	7.678,91	41
1.5.e)	1.872,91	26	35,72	1.260,91	18	36,31	1.224,59	17
1.5.e)	3.460,11	33	52,00	2.569,30	25	52,86	2.516,45	24
1.5.e)	698,37	12	28,86	203,93	4	29,34	174,59	3
1.5.e)	285,70	26	5,45	192,34	18	5,54	186,80	17
1.5.e)	54.441,25	50	539,94	48.457,17	45	548,89	47.908,27	44
1.5.e)	5.713,95	50	56,67	5.085,87	45	57,61	5.028,25	44
1.5.e)	380,93	50	3,78	339,06	45	3,84	335,22	44
1.5.e)	380,93	50	3,78	339,06	45	3,84	335,22	44
1.5.e)	431,72	9	23,79	72,15	2	24,18	47,97	1
1.5.e)	66,66	33	1,00	51,52	26	1,02	50,50	25
1.5.e)	273,00	50	2,71	232,07	43	2,75	229,32	42
1.5.e)	6.374,23	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
1.5.e)	25.496,92	50	252,87	21.674,47	43	257,06	21.417,41	42
1.5.e)	28.601,50	50	283,66	25.457,68	45	288,37	25.169,32	44
1.5.e)	333,31	50	3,31	296,68	45	3,36	293,32	44
1.5.e)	1.999,88	38	26,10	1.605,38	31	26,53	1.578,85	30
1.5.e)	10.234,32	50	101,50	9.109,37	45	103,18	9.006,17	44
1.5.e)	311,09	9	17,14	51,99	2	17,43	34,57	1
1.6.e)	11.072,46	7	784,39	2.379,17	2	797,39	1.581,78	1
1.6.e)	171,11	21	4,04	110,01	14	4,11	105,90	13
1.6.e)	1.062,33	27	19,51	767,40	20	19,83	747,56	19
1.6.e)	841,31	47	8,88	707,13	40	9,02	698,11	39
1.6.e)	78,43	46	0,85	65,67	39	0,86	64,82	38
1.6.e)	163,98	50	1,63	145,94	45	1,65	144,28	44
1.6.e)	33.502,58	50	332,27	29.820,05	45	337,78	29.482,27	44
1.6.e)	313,71	50	3,11	279,23	45	3,16	276,06	44
1.6.e)	39.562,54	7	2.802,67	2.849,12	1	2.849,12	0,00	0
1.6.e)	44.660,79	24	922,79	34.433,65	19	938,08	33.495,56	18
1.6.e)	57.667,60	7	4.085,26	4.152,97	1	4.152,97	0,00	0
1.6.e)	115.335,21	25	2.287,74	85.366,99	19	2.325,66	83.041,32	18
1.6.e)	404.633,37	50	4.013,08	360.156,94	45	4.079,59	356.077,34	44
1.6.e)	2.224,47	37	29,81	1.833,94	31	30,31	1.803,63	30
2.1.e)	11.765,11	25	233,37	6.355,11	14	237,24	6.117,89	13
2.2.e)	4.219,51	25	83,70	2.279,23	14	85,08	2.194,15	13
2.2.e)	30.037,29	50	297,90	24.332,65	41	302,84	24.029,80	40
2.3.e)	24.368,68	50	241,68	19.740,64	41	245,69	19.494,95	40

3.1.e)	363,45	50	3,60	294,42	41	3,66	290,76	40
3.2.e)	3.727,20	50	36,97	3.019,36	41	37,58	2.981,79	40
4.1.e)	426,17	50	4,23	345,23	41	4,30	340,94	40
4.2.e)	3.785,91	50	37,55	3.066,88	41	38,17	3.028,70	40
5.1.e)	949,74	29	16,24	540,50	17	16,51	523,99	16
5.1.e)	242,51	30	4,01	141,50	18	4,08	137,42	17
5.1.e)	16.504,76	25	327,38	8.915,30	14	332,81	8.582,50	13
5.2.e)	2.292,74	25	45,48	1.238,46	14	46,23	1.192,23	13
5.2.e)	10.411,40	50	103,26	8.017,64	39	104,97	7.912,67	38
5.2.e)	22.400,15	50	222,16	18.593,98	42	225,84	18.368,15	41
5.3.e)	29.935,15	50	296,89	24.848,63	42	301,81	24.546,82	41
5.4.e)	46.696,00	7	3.308,01	3.362,82	1	3.362,82	0,00	0
5.4.e)	93.392,00	25	1.852,49	69.125,43	19	1.883,19	67.242,24	18
6.1.e)	7.462,77	50	74,01	5.746,92	39	75,24	5.671,67	38
6.2.e)	3.647,57	50	36,18	2.808,95	39	36,78	2.772,18	38
7.2.e)	6.177,01	50	61,26	5.127,43	42	62,28	5.065,15	41
8.1.e)	1.498,00	50	14,86	1.243,46	42	15,10	1.228,36	41
9.1.e)	13.338,40	25	264,58	8.805,54	17	268,96	8.536,58	16
	1.398.371,93		26.687,13	1.023.755,40		27.129,44	996.625,85	

Más la parte proporcional correspondiente a la escisión de CPH (1/8 de 996.625,85 euros)

V) ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.:

V.1.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2005

Durante el Ejercicio 2005 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Gges. 341-342-343 Av. Brasil	19-10-2005	22.200,00
Of. 11 2º G. Yagüe	19-10-2005	500.900,00
Of. 17 2º G. Yagüe	19-10-2005	95.000,00
Of. 16 2º G. Yagüe	19-10-2005	760.100,00
Of. 10 y 18 2º G. Yagüe	19-10-2005	2.181.800,00
Gge. 31 y 32 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 33 y 34 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 35 1º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Gge.7 y 8 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	60.000,00
Gge. 44 2º Sótano G. Yagüe	19-10-2005	30.000,00
Trastero 33 2º Sótano G. Yagüe	26-12-205	2.422,82
TOTAL.....		3.802.422,82

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.666.528,31 €

V.1.b) La Reinversión se realizó parcialmente en 2005 por 852.245,26€ (22,41% del total) en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	2.111,63 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por	3.693,02 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por	10.386,83 €
• Piso Iris 52, por	750.971,00 €
• Reforma Piso Iris 52, por	79.790,19 €
• Mobiliario Zaragoza, por	5.292,59 €
TOTAL	852.245,26 €

V.1.c) En el ejercicio 2005 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2005, esto es, sobre la cifra de 597.568,99 €, la cantidad de 119.513,80 €.

V.1.d) En el ejercicio 2006 se realizó la reinversión por el importe pendiente al 31 de diciembre de 2005, esto es 2.950.177,56 € en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense 70, por	28.966,45 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense 70, por	65.797,78 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda 52, por	111.536,13 €
• Reforma Piso Iris 52, por	2.815,95 €
• Promoción Fuencarral, por	2.890,40 €
• 25 % Edificio Isla Graciosa Nº 3, por	5.923.198,30 €
TOTAL	6.135.205,01 €

V.1.e) En el ejercicio 2006 la sociedad se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006 por el saldo pendiente de 2005, esto es, sobre la cifra de 2.068.959,32, la cantidad de 413.791,86 €.

V.1.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.2.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2006

Durante el Ejercicio 2006 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Expropiación El Arenero	18-05-2006	1.123,08
TOTAL		1.123,08

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 20% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 274,05 €.

V.2.b) En el año 2006 la reinversión se realizó totalmente en el siguiente elemento:

• Mobiliario Madrid, por	3.929,28 €
TOTAL	3.929,28 €

V.2.c) En el ejercicio 2006 se dedujó de la cuota íntegra del impuesto el 20% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2006, esto es, sobre la cifra de 274,05, la cantidad de 54,81 €.

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

V.3.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2007

Durante el Ejercicio 2007 la Sociedad enajenó los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
4º D + Gge.13 - Blas de Otero, 2	28-02-2007	285.000,00
Trastero 17 – Blas de Otero, 2	28-02-2007	25.000,00
Oficina 1º 1 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.073.430,00
Oficina 1º 2 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	650.886,00
Oficina 1º 3 – Gra, Yagüe, 11	31-05-2007	1.469.133,00
Expropiación El Arenero	14-09-2007	421,03
T O T A L		3.503.870,03

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 14,50% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 2.844.628,96 €.

V.3.b) La reinversión, por un total de 2.772.925,27 €, se realizó parcialmente en 2006 en los elementos descritos en el apartado 13.1.d) y en 2007 en los siguientes elementos:

• Reforma Edificio Orense, 70	16.099,64 €
• Reforma Oficina 9º 1 Orense, 70	9.435,70 €
• Ampliación Gimnasio B. Pineda	8.280,11 €
• Edificio Erich Weinert Str. 6	2.520.753,06 €
• Aire Acondicionado I. Mercedes, 92	2.357,00 €
• Mobiliario Madrid	13.094,76 €
TOTAL	2.570.020,27 €

V.3.c) En el ejercicio 2007 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 14,50% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas en 2007, esto es, sobre la cifra de 2.251.208,94 € (79,14 % de 2.844.628,96 €) la cantidad de 326.425,30 €. Las rentas objeto de deducción pendientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 593.420,02 €.

V.3.d) Durante el ejercicio 2008 la reinversión pendiente se realizó totalmente por 730.944,76 €, en el siguiente elemento:

• 60 % Edificio Blücherstr. 37-A	730.944,76 €
TOTAL	730.944,76 €

V.3.e) En el ejercicio 2008 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 593.420,02, la cantidad de 71.210,40 €.

V.3.f) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

V.4.a) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2010

Durante el Ejercicio 2010 la Sociedad ha enajenado los siguientes Activos Fijos:

INMOVILIZADO	FECHA	VALOR
Expropiación Forzosa El Arenero	05-2010	29.331,37

TOTAL.....	29.331,37

habiéndose acogido al Régimen previsto en el Artº 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto. Las rentas acogidas a este régimen objeto del 12,00% de reducción sobre la cuota del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se realice la reinversión, ascienden a 3.519,76 €.

V.4.b) La reinversión, por un total de 29.331,37 €, se ha realizado totalmente en los ejercicios 2009 y 2010 en los siguientes elementos:

• Equipos Proceso Informacion (2009).....	11.857,92 €
• 2 Plazas de Garaje Ed. Platinum (2010)	24.360,00 €
TOTAL	36.217,92 €

V.4.c) En el presente ejercicio 2010 se deducirá de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al Artº 42 correspondientes a las reinversiones realizadas, esto es, sobre la cifra de 29.331,37, la cantidad de 3.519,76 €.

V.4.d) No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Saldo a 31/12/10	Saldo a 31/12/09
Madrid	826.643,46	886.646,33
Fuenterrabía	26.745,04	25.018,77
Huesca	2.500,00	5.553,32
Zaragoza	141.152,09	138.271,11
Ciudad Real	16.934,91	0,00
Berlín	410.090,84	383.587,13
Total Cifra de Negocio	**1.424.066,34**	**1.439.076,66**

b) El detalle de los importes contenidos en la partida de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/10	Saldo a 31/12/09
Servicios exteriores	634.291,32	666.391,17
Otros tributos	73.420,46	28.732,76
Otros gastos de explotación	**707.711,78**	**695.123,93**

c) El detalle de los gastos de personal contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

Descripción	Saldo a 31/12/10	Saldo a 31/12/09
Sueldos y salarios	37.479,97	16.100,00
Seguridad Social a cargo de la empresa	10.821,54	4.974,86
Gastos de personal	**48.301,51**	**21.074,86**

d) El epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge, a 31 de diciembre del 2010, el importe recibido por la liquidación de un procedimiento judicial de una expropiación forzosa de un terreno que aún estaba abierto y que pertenecía a Camporredondo Puerta del Hierro S.L., sociedad ya escindida, por lo que el importe resultante se reparte entre las sociedades beneficiarias en la proporción correspondiente.

NOTA 11. 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 2010 y al cierre del ejercicio anterior.

NOTA 12. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Como hemos indicado en la nota 1 de la presente memoria, con el objeto de poder acogerse en un futuro próximo 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 el ejercicio 2010 y 2011, la Sociedad ha realizado diversas combinaciones de negocios cuyas características más significativas detallamos a continuación.

12.1 Combinaciones de negocio realizadas durante el ejercicio 2010

COMBINACIÓN 1

Nombre de la empresa	**Camporredondo-Puerta Hierro Tres, S.L.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	29 de junio de 2010
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	3.802.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	38.020 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**3.713.325,48**
II. Inmovilizado material.	9.289,60
III. Inversiones inmobiliarias.	3.630.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	74.035,88
B) ACTIVO CORRIENTE	**92.286,24**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	13.715,39
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	281,58
V. Inversiones financieras a corto plazo.	28.750,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	49.539,27
TOTAL ACTIVO (A+B)	**3.805.611,72**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**13.542,98**
II Deudas a largo plazo.	13.542,98
2. Otras deudas a largo plazo	13.542,98
C) PASIVO CORRIENTE	**(9.931,26)**
III. Deudas a corto plazo.	156,25
2. Otras deudas a corto plazo	156,25
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	(10.072,97)
VI. Periodificaciones a corto plazo	(14,54)
TOTAL PASIVO (B+C)	**3.611,72**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes independientes.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 3.802.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (socio único de la sociedad escindida).

Dadas las características de esta operación, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de la misma.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta combinación de negocios, no existía ninguna relación significativa entre Camporredondo-Puerta de Hierro Tres y Entrecampos Cuatro.

Dado que los inmuebles adquiridos son terrenos que no se amortizan y tampoco se encuentran en régimen de alquiler, el negocio adquirido no ha aportado a la Sociedad ni ingresos ni beneficios, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Por ello, si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, no habría habido ningún efecto sobre los ingresos de la Sociedad.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE Camporredondo-Puerta Hierro Tres		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Valor del inmueble	Amortización acumulada a 30.06.10	Valor del inmueble	Amortización desde el 30.06.10 a 31.12.10
2005	T.CT.S.M.VEGA.1/8 de 1/9 parte del 33,8983 %	746,80	0	200,00	0,00
2005	TERRENO MARIA TUBAU, 24 (50%)	1.426.791,19	0,00	3.629.800,00	0,00

El último balance cerrado por la sociedad transmitente, se adjunta en el Anexo 1 de estas cuentas anuales.

El detalle de las obligaciones fiscales asumidas por la Sociedad como consecuencia de esta operación, se detalla en la nota 9 de la presente memoria.

COMBINACIÓN 2

Nombre de la empresa	**Rio Hortaleza Inmuebles y Obras, S.L.U.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	30 de junio de 2010
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	483.250,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	4.832 participaciones de 100 euros de valor nominal, más una prima de emisión de 50 euros.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**474.350,97**
II. Inmovilizado material.	14,66
III. Inversiones inmobiliarias.	468.050,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	4.674,10
VI. Activos por impuesto diferido.	1.612,21
B) ACTIVO CORRIENTE	**25.927,72**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	4.464,95
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	21.462,77
TOTAL ACTIVO (A+B)	**500.278,69**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**14.661,66**
II Deudas a largo plazo.	4.935,12
2. Otras deudas a largo plazo	4.935,12
IV. Pasivos por impuesto diferido.	9.726,54
C) PASIVO CORRIENTE	**2.367,03**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.367,03
TOTAL PASIVO (B+C)	**17.028,69**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes independientes.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 483.250 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Río Hortaleza Cartera, S.L. (socio único de la sociedad escindida).

Dadas las características de esta operación, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de la misma.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta combinación de negocios, no existía ninguna relación significativa entre Río Hortaleza Inmuebles y Obras y Entrecampos Cuatro.

El negocio adquirido ha aportado a la Sociedad unos ingresos de 17 mil euros y un beneficio neto de 14 mil euros, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, los ingresos de la Sociedad y el beneficio del periodo habrían ascendido a 34 mil euros y 29 mil euros, respectivamente. Dado que los ingresos más importantes se generan por el arrendamiento de los inmuebles de los activos incorporados y los gastos más relevantes corresponden a la amortización de éstos, las cantidades mencionadas anteriormente se obtienen considerando únicamente como ingresos los derivados del alquiler de los inmuebles adquiridos y como resultado la diferencia entre estos ingresos y la dotación amortización asociada a esos inmuebles.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE Río Hortaleza		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Valor del inmueble	Amortización acumulada a 30.06.10	Valor del inmueble	Amortización desde el 30.06.10 a 31.12.10
1998	LOC.SUPERMER,C.REAL (25%)	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-2.614,62
1992	LOCAL 9 -S.S.REYES (25%)	2.031,49	-617,61	45.025,00	-17,79

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.

El último balance cerrado por la sociedad transmitente, se adjunta en el Anexo 2 de estas cuentas anuales.

El detalle de las obligaciones fiscales asumidas por la Sociedad como consecuencia de esta operación, se detalla en la nota 9 de la presente memoria.

COMBINACIÓN 3

Nombre de la empresa	**Entrecampos Uno, S.L.U**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	23 de noviembre de 2010
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	18.913.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	189.130 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**25.200.420,90**
II. Inmovilizado material.	42.077,35
III. Inversiones inmobiliarias.	24.597.973,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	199.171,01
VI. Activos por impuesto diferido.	221.199,52
B) ACTIVO CORRIENTE	**891.209,17**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	64.117,48
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	748.678,13
V. Inversiones financieras a corto plazo.	277,94
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	78.135,62
TOTAL ACTIVO (A+B)	**26.091.630,07**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**6.025.502,49**
II Deudas a largo plazo.	5.742.108,44
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	5.584.018,24
2. Otras deudas a largo plazo	158.090,20
IV. Pasivos por impuesto diferido.	283.394,05
C) PASIVO CORRIENTE	**1.153.127,58**
III. Deudas a corto plazo.	113.118,35
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	113.118,35
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.007.794,28
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	32.214,95
TOTAL PASIVO (B+C)	**7.178.630,07**

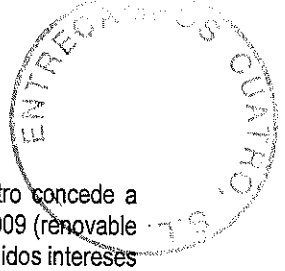
Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes independientes.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 18.913.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Carlos Antonio Segura Rodríguez (socio único de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detallada anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a la escisión de Entrecampos Uno, existía la siguiente relación entre ambas sociedades:



- El 30 diciembre de 2008 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concede a Entrecampos Uno hasta 1.100.000 euros a un tipo de interés del 4% y vencimiento el 31 de diciembre de 2009 (renovable anualmente). Al cierre del ejercicio anterior el saldo pendiente de cobro ascendía a 1.048.841,11 euros (incluidos intereses devengados), habiendo devuelto Entrecampos Uno la totalidad del mismo a lo largo del ejercicio 2010.

El negocio adquirido ha aportado a la Sociedad unos ingresos de 138 mil euros y un beneficio neto de 82 mil euros, desde la fecha de su adquisición hasta el cierre del ejercicio. Si la adquisición hubiera tenido lugar al inicio del presente ejercicio, los ingresos de la Sociedad y el beneficio del periodo habrían ascendido a 1,3 millones de euros y 635 mil euros, respectivamente. Dado que los ingresos más importantes se generan por el arrendamiento de los inmuebles de los activos incorporados y los gastos más relevantes corresponden a la amortización de éstos, más el gasto de comunidad asociado a ellos, las cantidades mencionadas anteriormente se obtienen considerando únicamente como ingresos los derivados del alquiler de los inmuebles adquiridos y como resultado la diferencia entre estos ingresos y la dotación amortización y gastos de comunidad asociada a esos inmuebles.

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:

		ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Uno		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Cuatro	
Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Valor del inmueble	Amortización acumulada a 23.11.10	Valor del inmueble	Amortización desde el 23.11.10 a 31.12.10
2006	I.GRACIOSA 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
2002	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.0R70.	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 5	136.499,71	-84.663,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
2005	T.CT.S.M.VEGA.1/9-33,8983	746,80	0,00	200,00	0,00
2005	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
2005	E. SANTO, 32 - APTO. 110	7.031,64	-3.220,32	138.100,00	-14,9
2005	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-91,72
2005	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
2005	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.768,51	-1.848,91	49.900,00	-7,99
2005	E. SANTO, 32 - GGE. 8	9.015,18	-4.477,55	53.000,00	-38,22
2005	E. SANTO, 32 - GGE. 21	8.614,13	-873,04	63.800,00	-13,22
2005	ESPALMADOR, 4 - BAJO 1	478.874,07	-157.872,24	150.300,00	
2005	ESPALMADOR, 4 _ BAJO 2			128.400,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - BAJO 3			105.500,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - BAJO 4			105.500,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 1			136.200,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 2			120.200,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 3			109.100,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 1° NO 4			110.500,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 1			215.100,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 2			211.800,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 3			207.000,00	
2005	ESPALMADOR, 4 - 2° NO 4			210.400,00	-1.083,33
1998	LOC.SUPERMER.C.REAL - R.H (25%)	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-554,19
1992	LOCAL 9 - S.S.REYES - R.H (25%)	2.031,49	-617,61	45.025,00	-3,77
	TOTAL	**11.046.835,38**	**-2.997.705,60**	**24.478.705,19**	**-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.

El último balance cerrado por la sociedad transmitente, se adjunta en el Anexo 3 de estas cuentas anuales.

El detalle de las obligaciones fiscales asumidas por la Sociedad como consecuencia de esta operación, se detalla en la nota 9 de la presente memoria.

COMBINACIÓN 4

Nombre de la empresa	**Rio Jovero, S.L.U.**
Fecha de adquisición	1 de julio de 2010 y 23 de noviembre de 2010
Forma jurídica empleada en la combinación	Dos ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias
Coste de la combinación	4.442.200,00
- Aportaciones no dinerarias valoradas en...	1.176.700 euros y 3.265.500 euros

Dado el tipo de combinación de negocios (Rio Jovero amplía capital en el que suscribe Entrecampos Cuatro aportándole inmuebles), la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

Con anterioridad a las dos ampliaciones de capital realizadas por Rio Jovero a las que acude Entrecampos Cuatro, existía la siguiente relación entre ambas sociedades:

- Rio Jovero era socio única de Entrecampos Cuatro. A 31 de diciembre de 2010 continúa siendo socio pero en un porcentaje menor (42,69%), ya que cuando se produjo la escisión de Entrecampos Uno en la que Entrecampos Cuatro era una de las beneficiarias, esta última realizó una ampliación de capital que fue suscrita en su totalidad por Carlos Segura.
- En Diciembre de 2009 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Rio Jovero concedía a Entrecampos Cuatro hasta 250.000 euros a un tipo de interés del 4% y vencimiento el 31 de diciembre de 2010. Al cierre del ejercicio anterior el préstamo se encontraba dispuesto en su totalidad, pero en marzo de 2011 Entrecampos Cuatro ha realizado dos pagos a Rio Jovero procediendo a su cancelación y por tanto, dejando de existir saldo alguno por dicha operación.

12.2 Combinaciones de negocio efectuadas entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de su formulación

Nombre de la empresa	**Entrecampos Dos, S.L.U**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	16 de febrero de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	18.913.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	189.130 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**26.553.759,26**
II. Inmovilizado material.	28.225,74
III. Inversiones inmobiliarias.	25.832.005,15
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	476.710,27
VI. Activos por impuesto diferido.	76.818,10
B) ACTIVO CORRIENTE	**272.358,47**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	104.336,11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	20.500,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	64.904,29
VI. Periodificaciones	490,31
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	82.127,76
TOTAL ACTIVO (A+B)	**26.826.117,73**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**5.723.603,62**
II Deudas a largo plazo.	5.337.436,60
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	5.142.313,96
2. Otras deudas a largo plazo	195.122,64
IV. Pasivos por impuesto diferido.	386.167,02
C) PASIVO CORRIENTE	**2.189.514,11**
III. Deudas a corto plazo.	2.103.569,60
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	83.210,93
2. Otras deudas a corto plazo	2.020.358,67
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	85.944,51
TOTAL PASIVO (B+C)	**7.913.117,73**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 18.913.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Doña Clara María Segura Rodríguez. (socia única de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detalladas anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a la escisión de Entrecampos Dos, existía la siguiente relación entre ambas sociedades:

- El 30 diciembre de 2009 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Dos hasta 390.000 euros a un tipo de interés del 4 % y vencimiento el 30 de diciembre de 20010 (renovable anualmente). Al cierre del ejercicio el saldo pendiente de cobro asciende a 315.111,28 euros (incluidos intereses devengados).

COMBINACIÓN 2

Nombre de la empresa	**Entrecampos Tres, S.L.U**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	16 de febrero de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	18.913.000,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	189.130 participaciones de 100 euros de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**24.295.251,82**
II. Inmovilizado material.	23.290,93
III. Inversiones inmobiliarias.	23.843.714,42
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	286.634,26
VI. Activos por impuesto diferido.	1.612,21
B) ACTIVO CORRIENTE	**1.903.156,19**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	90.887,69
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	32.976,91
V. Inversiones financieras a corto plazo.	864.142,05
VI. Periodificaciones	490,31
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	914.659,23
TOTAL ACTIVO (A+B)	**26.198.408,01**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**6.830.686,09**
II Deudas a largo plazo.	6.532.478,81
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	6.280.405,20
2. Otras deudas a largo plazo	252.073,61
IV. Pasivos por impuesto diferido.	298.207,28
C) PASIVO CORRIENTE	**454.721,92**
III. Deudas a corto plazo.	266.852,70
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	182.149,83
2. Otras deudas a corto plazo	84.702,87
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	187.869,22
TOTAL PASIVO (B+C)	**7.285.408,01**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor razonable, dado que se trata de una operación realizada entre partes independientes.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 18.913.000 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Don Julián Ignacio Segura Rodríguez (socio único de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detalladas anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta combinación de negocios, no existía ninguna relación entre Entrecampos Tres, S.L. y Entrecampos Cuatro.

COMBINACIÓN 3

Nombre de la empresa	**Rio Jovero, S.L.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	18 de marzo de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Escisión
Coste de la combinación	407.012,00
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	407.012 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida son los siguientes:

ACTIVO	Importe reconocido
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**407.071,72**
II. Inmovilizado material.	4.194,23
III. Inversiones inmobiliarias.	260.497,85
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	140.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.379,64
B) ACTIVO CORRIENTE	**1.863.419,20**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	52.781,12
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	125.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	66.052,24
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.619.585,84
TOTAL ACTIVO (A+B)	**2.270.490,92**

PASIVO	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**486.388,28**
II Deudas a largo plazo.	191.069,32
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	190.927,60
2. Otras deudas a largo plazo	141,72
IV. Pasivos por impuesto diferido.	295.318,96
C) PASIVO CORRIENTE	**1.377.090,64**
III. Deudas a corto plazo.	7.244,24
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7.244,24
2. Otras deudas a corto plazo	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.349.846,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	20.000,40
TOTAL PASIVO (B+C)	**1.863.478,92**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor contable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

El valor neto de los elementos adquiridos asciende a 407.012 euros y corresponde a la ampliación de capital que ha realizado Entrecampos Cuatro, S.L. como contraprestación a las participaciones sociales que se han amortizado a Doña Lourdes Segura Rodríguez (socia única de la sociedad escindida).

Dadas las características de la combinación de negocio detallada anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Tras las dos ampliaciones de capital realizadas por Rio Jovero en el ejercicio 2010, la relación de ésta con Entrecampos Cuatro es la siguiente:

- Rio Jovero es socio en un 42,69 % de Entrecampos Cuatro.
- Entrecampos Cuatro es socio de Rio Jovero en un 28,72 % (participaciones recíprocas).

No existen otro tipo de operaciones ni saldos pendientes entre ambas cías.

COMBINACIÓN 4

Nombre de la empresa	**Entrecampos Cinco, S.L.U.** **Entrecampos Seis, S.L.U.** **Entrecampos Siete, S.L.U.** **Entrecampos Ocho, S.L.**
Actividad principal	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de adquisición	18 de marzo de 2011
Forma jurídica empleada en la combinación	Fusión por absorción
Coste de la combinación	4.540.079,51
- Número de instrumentos de patrimonio emitidos	4.540.079 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, más compensación complementaria en metálico de 0,51 euros.

Se produce en un mismo acto la fusión por absorción de Entrecampos Cuatro, S.L. (sociedad absorbente) con Entrecampos Cinco, S.L.U., Entrecampos Seis, S.L.U., Entecampos Siete, S.L.U. y Entrecampos Ocho, S.L. (Sociedad Absorbida)
Tal y como se ha indicado en la **Nota 1** de la presente memoria, no ha sido necesario realizar ampliaciones de capital por la fusión de Entrecampos Cuatro, con Entrecampos Cinco, Entrecampos Seis ni con Entrecampos Siete por estar estas tres sociedades, íntegramente participadas por la sociedad absorbente. Por tanto, la ampliación de capital detallada anteriormente por 4.540.079 euros, es únicamente como consecuencia de la fusión por absorción con Entrecampos Ocho ya que no estaba íntegramente participada por la sociedad absorbente. De este modo, los socios de la sociedad absorbida (que se extingue), se integran en la sociedad absorbente, recibiendo un número de participaciones en proporción a sus respectivas participaciones en la sociedad absorbida. A su vez, Entrecampos Ocho, S.L. era titular de un 19,90% del capital social de Entrecampos Cuatro, S.L. y como los socios deciden que dicha cartera no se transmita a la sociedad absorbente para evitar la autocartera, se procede a corregir la ecuación de canje, deduciendo el valor de dichas participaciones de las participaciones sociales a emitir por la sociedad absorbente.
En consecuencia, el aumento de capital de 4.540.079 es adjudicado a María Lourdes Segura.

Los importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de las empresas adquiridas son los siguientes:

	Importe reconocido			
ACTIVO	ENTRECAMPOS CINCO, S.L.U	ENTRECAMPOS SEIS, S.L.U.	ENTRECAMPOS SIETE, S.L.U.	ENTRECAMPOS OCHO, S.L.
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**384.925,54**	**385.060,31**	**384.684,51**	**14.475.527,60**
III. Inversiones inmobiliarias.	382.889,17	383.023,94	382.648,13	382.941,22
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00			14.090.550,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.036,37	2.036,37	2.036,38	2.036,38
B) ACTIVO CORRIENTE	**3.301,01**	**3.088,01**	**3.561,33**	**4.631,36**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	313,85	313,85	313,85	644,14
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.987,16	2.774,16	3.247,48	3.987,22
TOTAL ACTIVO (A+B)	**388.226,55**	**388.148,32**	**388.245,84**	**14.480.158,96**
PASIVO				
A) PATRIMONIO NETO	**123.708,47**	**123.567,65**	**123.744,55**	**12.762.534,11**
I. Capital	140.000,00	140.000,00	140.000,00	12.777.067,00
II. Resultado de ejercicios anteriores	(14.956,34)	(14.954,64)	(14.925,82)	(14.698,06)
III. Resultado del ejercicio	(1.335,19)	(1.477,71)	(1.329,63)	165,17
B) PASIVO NO CORRIENTE	**234.343,35**	**234.352,75**	**234.326,56**	**234.347,00**
II Deudas a largo plazo.	221.922,09	221.922,09	221.922,11	221.922,11
1. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	220.852,99	220.852,99	220.853,00	220.853,00
2. Otras deudas a largo plazo	1.069,10	1.069,10	1.069,11	1.069,11
IV. Pasivos por impuesto diferido.	12.421,26	12.430,66	12.404,45	12.424,89
C) PASIVO CORRIENTE	**30.174,73**	**30.227,92**	**30.174,73**	**1.483.277,85**
III. Deudas a corto plazo.	9.177,29	9.177,29	9.177,29	1.482.660,29
1. Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.177,29	9.177,29	9.177,29	9.177,29
2. Otras deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	1.473.483,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	20.500,00	20.500,00	20.500,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	497,44	550,63	497,44	617,56
TOTAL PASIVO (A+B+C)	**388.226,55**	**388.148,32**	**388.245,84**	**14.480.158,96**

Todos estos activos y pasivos se han reconocido por su valor contable, dado que se trata de una operación realizada entre partes vinculadas.

Dadas las características de la combinación de negocio detallada anteriormente, la Sociedad no tendrá la obligación de realizar pagos futuros derivados de ésta.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas y los importes contractuales brutos a cobrar de éstas, son los mismos que los que aparecen en el detalle de activos proporcionados anteriormente. La sociedad estima cobrar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales adquiridos.

Con anterioridad a esta fusión por absorción, existía la siguiente relación entre las Sociedad Absorbida y la sociedad absorbente:

- Entrecampos Cuatro era socio único de Entrecampos Cinco, Entrecampos Seis y Entrecampos Siete
- Entrecampos Cuatro poseía el 28,72% de las participaciones de Entrecampos Ocho y ésta a su vez el 19,90% de Entrecampos Cuatro (participaciones recíprocas).
- El 30 diciembre de 2010 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Cinco hasta 32.000 euros a un tipo de interés del 4 % y vencimiento el 30 de diciembre de 2011 (renovable anualmente). Al cierre del ejercicio estaba pendiente de cobro la totalidad del préstamo.
- El 10-06-2010 se formalizó un contrato de préstamo por el cual, Entrecampos Cuatro concedía a Entrecampos Ocho hasta 20.000 euros a un tipo de interés del 4% y vencimiento el 31-12-2010. Al cierre del ejercicio estaba pendiente de cobro la totalidad del préstamo.

NOTA 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Como hemos comentado anteriormente, en las notas 1 y 12 de la presente memoria se detallan las combinaciones de negocio realizadas entre la fecha de cierre y la fecha de formulación con el objeto de poder acogerse en un futuro próximo 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.

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 €. Las ocho sociedades beneficiarias interpusieron los correspondientes Recursos Económico-Administrativos ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, estando pendiente de que se nos ponga de manifiesto el expediente para formular alegaciones a la fecha de esta Memoria. En cuanto a la deuda en cuestión, con fecha 18 de febrero de 2011 se solicitó la suspensión del procedimiento recaudatorio, ofreciendo como garantía hipotecas inmobiliarias. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, aún no se ha recibido contestación al respecto por parte de la Agencia Tributaria. En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir esta contingencia puesto que a la fecha de formulación de estas cuentas no se disponía de información suficiente para cuantificar la parte proporcional que, en su caso, tendría que asumir esta Sociedad.

NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de suministro de información en la memoria, Entrecampos Dos y Tres se han considerado entidades vinculadas dada la vinculación familiar existente entre los administradores y socios últimos. Sin embargo, a efectos de las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio se trata de compañías independientes.

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

Entidad	Vinculación	Descripcion de la operación	2010 Ingreso	2010 Gasto	2009 Ingreso	2009 Gasto
RIO JOVERO	Grupo	Intereses devengados de préstam	0,00	(2.361,11)	0,00	(4.945,14)
		Servicios profesionales	0,00	(141.645,00)	0,00	(152.000,00)
Total			**0,00**	**(144.006,11)**	**0,00**	**(156.945,14)**
ENTRECAMPOS CINCO	Grupo	Alquiler de oficinas	0,00	(1.603,68)	0,00	0,00
Total			**0,00**	**(1.603,68)**	**0,00**	**0,00**
CARLOS SEGURA	Grupo	Remuneraciones	0,00	(16.100,00)	0,00	0,00
		Servicios profesionales	0,00	(7.838,10)	0,00	0,00
Total			**0,00**	**(23.938,10)**	**0,00**	**0,00**
ENTRECAMPOS TRES	Otras partes vinculadas	Gastos varios	0,00	(4.908,33)	0,00	0,00
		Intereses devengados de préstam	0,00	(2.311,11)	0,00	(966,07)
		Intereses devengados de créditos	33.133,91	0,00	0,00	0,00
Total			**33.133,91**	**(7.219,44)**	**0,00**	**(966,07)**
ENTRECAMPOS SEIS	Otras partes vinculadas	Alquiler de oficinas	0,00	(1.603,68)	0,00	0,00
Total			**0,00**	**(1.603,68)**	**0,00**	**0,00**
ENTRECAMPOS SIETE	Otras partes vinculadas	Alquiler de oficinas	0,00	(1.603,68)	0,00	0,00
Total			**0,00**	**(1.603,68)**	**0,00**	**0,00**
ENTRECAMPOS OCHO	Otras partes vinculadas	Alquiler de oficinas	0,00	(1.603,68)	0,00	0,00
		Intereses devengados de créditos	444,44	0,00	0,00	0,00
Total			**444,44**	**(1.603,68)**	**0,00**	**0,00**
ENTRECAMPOS DOS	Otras partes vinculadas	Intereses devengados de créditos	14.014,27	0,00	16.789,49	0,00
Total			**14.014,27**	**0,00**	**16.789,49**	**0,00**
ENTRECAMPOS UNO	Otras partes vinculadas	Intereses devengados de créditos	3.976,06	0,00	44.297,62	0,00
Total			**3.976,06**	**0,00**	**44.297,62**	**0,00**
INVERSIONES RIO TEJITAS	Otras partes vinculadas	Intereses devengados de créditos	3.976,06	0,00	3.859,46	0,00
Total			**3.976,06**	**0,00**	**3.859,46**	**0,00**

El detalle de los saldos por operaciones comerciales a cierre de los ejercicios 2010 y 2009 con partes vinculadas es el siguiente:

	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	2010	2009	2010	2009
Grupo	**3.564,71**	**0,00**	**267,27**	**44.080,00**
- Rio Jovero	3.564,71	0,00	0,00	44.080,00
- Entrecampos Cinco	0,00	0,00	267,27	0,00
Otras partes vinculadas	**11.461,96**	**0,00**	**801,81**	**0,00**
- Entrecampos Dos	3.615,44	0,00	0,00	0,00
- Entrecampos Tres	2.881,50	0,00	0,00	0,00
- Entrecampos Seis	0,00	0,00	267,27	0,00
- Entrecampos Siete	0,00	0,00	267,27	0,00
- Entrecampos Ocho	0,00	0,00	267,27	0,00
- Carcán Inversiones	4.965,02	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**30.053,34**	**0,00**	**2.138,16**	**88.160,00**

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Acuerdos de financiación

A continuación se detallan los acuerdos de financiación suscritos con sociedades vinculadas en el ejercicio y en el ejercicio anterior:

						Saldo a 31.12.10				Saldo a 31.12.09			
	Concepto	Garantía	Límite	Tipo de interés	Vencimiento	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pendientes de cobro(pago)	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pendientes de cobro(pago)
Grupo													
- Río Jovero	Préstamo recibido	-	250.000,00	4%	31/12/2010	0,00	0,00	(2.361,11)	0,00	0,00	(250.000,00)	(4.945,14)	(318,88)
	Intereses pendientes de cobro					0,00	0,00	0,00	22.520,42	0,00	0,00	0,00	0,00
	Préstamo recibido (por EC1)		250.000,00	4%	31/12/2011	0,00	(200.000,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Entrecampos Cinco	Préstamo concedido	-	36.000,00	4%	31/12/2011	32.000,00	0,00	0,00	467,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	Préstamo concedido	-				500,00	0,00	0,00	9,36	0,00	0,00	0,00	0,00
- Carlos Segura Rodríguez	Préstamo concedido	-	55.000,00	4%	31/12/2011	52.500,00	0,00	0,00	2.300,91	0,00	0,00	0,00	0,00
	Préstamo concedido	-	35.000,00	4%	31/12/2011	33.243,91	0,00	0,00	229,67	0,00	0,00	0,00	0,00
- Carlos Segura Arquitecto, S.L.P	Préstamo concedido	-	65.000,00	4%	31/12/2011	52.640,04	0,00	0,00	2.189,50	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GRUPO						**170.883,95**	**(200.000,00)**	**(2.361,11)**	**27.717,41**	**0,00**	**(250.000,00)**	**(4.945,14)**	**(318,88)**
Otras partes vinculadas													
- Entrecampos Uno	Préstamo concedido	-	1.100.000,00	4%	31/12/2010	0,00	0,00	33.133,91	0,00	1.012.517,06	0,00	44.297,62	36.324,05
- Entrecampos Dos	Préstamo concedido		390.000,00	4%	31/12/2011	303.759,72	0,00	14.014,27	11.351,56	383.759,72	0,00	16.789,49	13.767,38
	Intereses pendientes de cobro					0,00	0,00	0,00	19.477,25	0,00	0,00	0,00	0,00
- Entrecampos Tres	Préstamo recibido	-	140.000,00	4%	31/12/2010	0,00	0,00	(2.311,11)	0,00	0,00	(140.000,00)	(966,07)	(792,18)
- Inversiones Río Tejitas	Préstamo concedido	-	130.000,00	5,5%/ 4%	31/12/2010	0,00	0,00	3.976,06	0,00	126.895,60	0,00	3.859,46	3.164,76
- Entrecampos Ocho	Préstamo concedido	-	20.000,00	4%	31/12/2010	20.000,00	0,00	444,44	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Entrecampos Uno (Nueva)	Préstamo recibido	-				0,00	(544.217,32)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Carcan Inversiones	Préstamo recibido	-	1.100.000,00	4%	31/12/2010	131.618,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL OTRAS PARTES VINCULADAS						**455.378,10**	**(544.217,32)**	**49.257,57**	**31.188,81**	**1.523.172,38**	**(140.000,00)**	**63.980,50**	**52.464,01**

Garantías y avales

La Sociedad a 31 de Diciembre de 2010 y de 2009 es fiadora solidaria de un préstamo hipotecario por importe inicial de 1.133.000 euros concedido a las sociedades vinculadas Entrecampos Cinco S.L.U, Entrecampos Seis S.L.U, Entrecampos Siete S.L.U. y Entrecampos Ocho S.L.U. A la fecha de formulación de estas cuentas, al haber absorbido Entrecampos Cuatro, S.L. dichas sociedades y ser titular del préstamo, dicha garantía ya no existe.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2009 el Administrador Único de la Sociedad percibió remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 16.100 euros. En el ejercicio 2010 el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna por el desempeño de sus funciones pero se han devengado 16.100 euros por otros miembros de Alta Dirección, que no se devengaron en el ejercicio anterior.

La Sociedad tiene concedido un crédito al Administrador Único por importe máximo de 12.500 euros, con vencimiento el 31 de Diciembre de 2011 y el cual devenga un tipo de interés anual igual al tipo de interés legal del dinero.

Situaciones de conflicto de intereses

De acuerdo con el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que ni el Administrador Único, ni las personas vinculadas a él conforme a lo establecido en el artículo 231 de esta misma ley, participa en el capital social de una Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Entrecampos Cuatro S.L, ni tiene cargos o funciones, ni desarrolla, por cuenta propia o ajena ninguna clase de actividad análoga o complementaria, distintos de los reflejados en el cuadro siguiente:

Administrador o personas vinculadas	Sociedad participada	Actividad	Funciones	% Participación
Carlos A. Segura	Carcán Inversiones, S.L.U	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.		Administrador Único	25,00%
J. Ignacio Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	25,00%
	Paula's Properties, S.L.U.		Administrador Único	0,00%
	Entrecampos, S.L.U.		-	64,90%
	Pinares de San Juan, S.L.U.		Vocal Consejo Administración	0,00%
Clara María Segura	Paula's Properties, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	-	100,00%
	Entrecampos Uno, S.L.		-	25,00%
Lourdes Segura	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	25,00%
	Lajuse, S.L.		Administrador solidario	55,22%
Juan S. Laiseca	Lajuse, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador solidario	24,32%
Mª Luisa Fernández Pirla	Entrecampos, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	35,10%
Fernando Segura	CPH 2004, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Dos, S.L.U.		Administrador Único	0,00%
Mª Teresa Segura	Inversiones Stangel, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Ocho, S.L.U.		Administrador Único	0,00%
Mª Pilar Segura	Río Tiber, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administredor Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Cinco, S.L.U.		Administrador Único	0,00%
Ángel Pedro Segura	Loclauni, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Administrador Único	100,00%
	Camporredondo Puerta Hierro Seis, S.L.U.		Administrador Único	0,00%

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el personal

En el ejercicio 2009 la sociedad únicamente recogía como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por el Administrador Único. A 31 de Diciembre de 2010 hay dos personas trabajando en la Sociedad, una persona que se encuadra dentro de la categoría de Alta Dirección (hombre) y otra dentro del personal de servicios administrativos (hombre), esta última procedente de la plantilla de la sociedad Entrecampos Uno S.L.U., ya escindida.

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 del ejercicio 2010 asciende a un total de 11.800 euros, y con relación a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 ascienden a 1.452 euros, con independencia del momento de su facturación.

ENTREOAMPOS CUATRO, S.L.

ANEXO 1

BALANCE DE SITUACION

Empresa CO CAMPORREDONDO PTA HIERRO TRES SL Fecha 23-04-10

Condiciones PERIODO : 01-01-09 / 31-12-09; PERIODO N-1 : 01-01-08 / 31-12-08 EMPRESA N-1 : CN - CAMPORREDONDO PTA HIERRO TRES SL (Importes en Euros)

A C T I V O

	EJERCICIO 09	EJERCICIO 08
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6 447.130.68	6 382 326.53
II Inmovilizado material	-1 298 375.79	-1 191.103.33
211 Maquinaria	8 232.65	8 232.65
212 Otras instalaciones	723.30	723.30
216 Mobiliario	62 551.96	62 551.96
217 Equipos para procesos de información	2.808.91	2 808.91
231 Construcciones en curso	176 119.78	176 119.78
281 Amortización acumulada del inmovilizado material	-1 548.312.27	-1 441 539.91
III Inversiones inmobiliarias	7.153.199.45	7 153 199.45
220 Inversiones en terrenos y bienes naturales	2 855 075.97	2 855 075.97
221 Inversiones en construcciones	4 298 123.48	4 298 123.48
V Inversiones financieras a largo plazo	592 287.02	420 230.41
251 Valores representativos de deuda a largo plazo	510.652.00	340 326.00
260 Fianzas constituidas a largo plazo	81.063.26	79 232.65
265 Depositos constituidos a largo plazo	571.76	571.76
B) ACTIVO CORRIENTE	709.430,88	662 433.52
III Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	209.723,12	134 917.66
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	83 866.66	127 406.16
430 Clientes	83.866.66	127 406.16
436 Clientes de dudoso cobro	60.733.67	0.00
490. Deterioro de valor de créditos por operaciones comercial	-60 733.67	0.00
3 Otros deudores	25 856.46	7 511.50
470 Hacienda Publica. deudora por diversos conceptos	23.856.46	7 511.50
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2 252.60	0.00
5583 Cuenta corriente con empresas asociadas	2 252.60	0.00
V Inversiones financieras a corto plazo	230.000.00	401 370.20
548 Imposiciones a corto plazo	230 000.00	401 370.20
VII Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	367 455.16	126 145.66
570 Caja. euros	1 881.48	3.196.90
572 Bancos e instituciones de crédito c/c vista. euros	365 573.68	122 948.76
TOTAL ACTIVO	7.156 561.46	7 044 760.05

BALANCE DE SITUACION

Empresa CO CAMPORREDONDO PTA HIERRO TRES SL Fecha 23-04-10

Condiciones PERIODO : 01-01-09 / 31-12-09; PERIODO N-1 : 01-01-08 / 31-12-08 EMPRESA N-1 : CN - CAMPORREDONDO PTA HIERRO TRES SL (Importes en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

	EJERCICIO 09	EJERCICIO 08
A) PATRIMONIO NETO	7 127 647.80	6 976 657.75
A-1) Fondos propios	7 127 647.80	6 976 657.75
I Capital	6 278 100.00	6 278 100.00
1 Capital escriturado	6 278 100.00	6 278 100.00
100 Capital social	6 278 100.00	6 278 100.00
III Reservas	726 009.40	460 298.23
112 Reserva legal	49 812.07	45 988.17
113 Reservas voluntarias	676 197.33	414 310.11
VII Resultado del ejercicio	123 538.40	238 259.52
129 Resultado del ejercicio	123 538.40	238 259.52
B) PASIVO NO CORRIENTE	108 343.81	88 461.11
II Deudas a largo plazo	108.343,81	88 461.11
3. Otras deudas a largo plazo	108 343.81	88 461.11
185 Depósitos recibidos a largo plazo	108 343.81	88 461.11
C) PASIVO CORRIENTE	-79 450.05	-20 358.81
III Deudas a corto plazo	1 250.00	- 757.88
3. Otras deudas a corto plazo	1 250.00	- 757.88
555 Partidas pendientes de aplicación	1 250.00	- 757.88
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-80 583,77	-19.484.65
1 Proveedores	-1 809.43	949.02
400. Proveedores	-1 809.43	[illegible]
2 Otros acreedores	-78.694,34	-20.433.67
410 Acreedores por prestaciones de servicios	-98 674,04	-27 084.92
465 Remuneraciones pendientes de pago	411.21	22.59
475 Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	18.797,25	46 081.78
476 Organismos de la Seguridad Social, acreedores	573.24	549.88
VI Periodificaciones	- 116,28	- 116,28
568 Intereses cobrados por anticipado	- 116.28	- 116.28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7 156 541.56	7.044 760.05

ANEXO 2

ENTRECAMPOS CUATRO

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: B28445914

DENOMINACIÓN SOCIAL:

RIO HORTALEZA INMUEBLES Y OBRAS S L

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros 09001 ☒

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2009 (2)	EJERCICIO 2008 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		2 963 477.71	3.494 323,33
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200	5	237,67	692,38
III. Inversiones inmobiliarias	11300		2 862.659.03	3 418 153.91
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6	74 785.67	75 477,04
VI. Activos por impuesto diferido	11600		25.795,34	
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		729.176.27	561 372.56
I. Existencias	12200			
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	6	71 439,21	-139.34
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		-40.71	-139.34
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		-40,71	-139.34
2 Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3 Otros deudores	12390		71 479,92	
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
V. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6	657.737,06	561 511,90
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		3 692 653,98	4 055 695,89

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
(3) Ejercicio anterior

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: B28445914

DENOMINACIÓN SOCIAL:

RIO HORTALEZA INMUEBLES Y OBRAS S L

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2009 (1)	EJERCICIO 2008 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		3 420 191,76	3.727 779,23
A-1) Fondos propios	21000		3 420.191,76	3 727 779,23
I. Capital	21100	8	798 154,56	798 154,56
1 Capital escriturado	21110		798 154,56	798 154,56
2 (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		2 693 193,31	2 701.552,62
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			-8 359,31
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-71 156,11	236 431,36
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		234 589,74	267 048,85
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200	7	78.965,05	71 745,05
1 Deudas con entidades de crédito	31220			
2 Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3 Otras deudas a largo plazo	31290		78 965,05	71 745,05
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		155 624,69	195 303,80
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: B28445914

DENOMINACIÓN SOCIAL:

RIO HORTALEZA INMUEBLES Y OBRAS S L

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2009 (1)	EJERCICIO 2008 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		37 872,48	60 867,81
I. Provisiones a corto plazo	32200			
II. Deudas a corto plazo	32300			-14,00
1 Deudas con entidades de crédito	32320			
2 Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3 Otras deudas a corto plazo	32390			-14,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7	37 872,48	60 881,81
1 Proveedores	32580		70,14	
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		70,14	
2 Otros acreedores	32590		37 802,34	60 881,81
V. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		3.692.653,98	4 055 695,89

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPOSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ANEXO 3

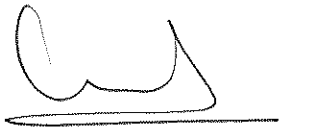
ENTRECAMPOS CONTRO, S.L.

BALANCE AL 01/07/2010

	ACTIVO	PASIVO
100 CAPITAL		11.569.700,00
110 PRIMA DE EMISION		50,00
112 RESERVA LEGAL		9.700,90
121 RESULTADOS NEGAT. EJERC. ANTERIORES		-687.601,46
170 DEUDAS LARGO PLAZO ENTIDADES CREDITO		1.380.502,07
174 ACREED ARREND. FINANC. LARGO PLAZO		4.313.875,82
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		161 606,87
185 DPTOS.RECIBIDOS A LARGO PLAZO		313,78
204 CONCESIONES Y DERECHOS	40.586,00	
213 MAQUINARIA	1.029,08	
215 OTRAS INSTALACIONES	31.563,70	
216 MOBILIARIO	36.820,24	
217 EQUIPO PROCESO INFORM.	8.905,99	
220 INVERSIONES EN TERRENOS Y BIENES NAT.	2.457.982,54	
222 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	13 142.224,46	
240 PARTICIPACIONES L.P PARTES VINCULADAS	1.570 995,29	
250 INVERSIONES LARGO PLAZO	6 227,46	
251 VALORES REPRESENTATIVO DEUDA L/PLAZO	63 831,50	
260 FIANZAS CONSTITUIDAS LARGO PLAZO	138 547,14	
265 DEPOSITOS CONSTITUIDOS L/PLAZO	275,00	
280 AMORTIZ. ACUMULADA INMOV INTANGIBLE	-7.975,24	
281 AMORTIZ. ACUMULADA INMOV MATERIAL	-24.886,18	
282 AMORTIZ. ACUMULADA INVERS INMOBILIARIAS	-2.889.692,76	
400 PROVEEDORES		-7.162,56
410 ACREEDORES PRESTAC SERVIC		-7 840,87
417 ANTICIPOS A ACREEDORES		-2.752,75
430 CLIENTES	45.407,24	
436 CLIENTES DE DUDOSO COBRO	7.591,70	
440 DEUDORES	-10.705,56	
444 DEUDORES EMPRESAS ASOCIADAS	22.347,69	
465 REMUNERACIONES PDTES.PAGO		325,61
470 HACIENDA PUBLICA DEUDORA	25.720,34	
473 HACIENDA RETEN Y PGOS CTA.	3.695,46	
474 ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	221.199,52	
475 HACIENDA PUBLICA ACREEDORA		41.212,69
476 SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORA		2.489,69
479 PASIVOS POR DIFERENCIAS TEMPORARIAS		290.629,87
490 PROVIS.CLIENTES DUDOSO COBRO	-7.591,70	
499 PROVIS.OTRAS OPERACIONES TRAFICO		70.287,52
513 OTRAS DEUDAS C.P PARTES VINCULADAS		1 139.412,66
520 DEUDAS C.P. ENTIDADES DE CREDITO		39.963,93
524 ACREED ARREND. FINANC. CORTO PLAZO		76.061,05
532 CDTOS.CORTO PLAZO PARTES VINCULADAS	3.744.373,81	
534 INTES.C/PLAZO CREDITOS	277,94	
541 VALORES REPRESENTATIVO DEUDA L/PLAZO	67,83	
553 PDTES COBRO ESCISIONES	204.304,29	
554 CUENTA CORRIENTE COMUNID. DE BIENES		4.038,61
555 PARTIDAS PDTES.APLICACION		156,25
568 INTES.COBRADOS ANTICIPADOS	14,54	
570 CAJA	200,00	
572 BANCOS	111.746,55	
129 PERDIDAS Y GANANCIAS		102.559,29
SUMAN	18.945 083,87	18.497.528,97
RESERVA PRIMA EMISION		447.554,90
TOTAL	18.945.083,87	18.945.083,87

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único de la Sociedad reunido el día 31 de marzo de 2011, formulan las cuentas anuales que comprenden 72 páginas numeradas de la 1 a la 72.



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

ANEXO VII. Estados financieros intermedios e informe de revisión limitada del auditor de Entrecampos a 30 de abril de 2013

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
PARA EL PERÍODO DE CUATRO MESES TERMINADO
EL 30 DE ABRIL DE 2013
JUNTO CON EL INFORME DE
REVISIÓN LIMITADA

Nº PROTOCOLO: 3834

17-junio-2013

Avda. General Perón, 38 - 3ª Planta
Edificio Master´s - I -
28020 Madrid
Tel.: 912 037 400
Fax: 912 037 471
mad@mad.auren.es
www.auren.es
www.auren.com

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

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

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos adjuntos de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. que comprenden el balance de situación a 30 de abril de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo así como las notas explicativas, correspondientes al período de cuatro meses terminado en dicha fecha. Es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, adaptados, en cuanto a los requerimientos de desglose de información, a los modelos resumidos previstos en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007 para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 de dicho Real Decreto. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

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

3. Tal y como se indica en la nota 8 de las Notas Explicativas adjuntas, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de

AUREN AUDITORES MAD, S.L. CIF B/79318028. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 28.352, Folio 109, Sección 8, Hoja M-44887, inscripción 34

Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro SOCIMI, S.A. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.
En el balance de situación adjunto a 30 de abril de 2013 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. Esta misma situación se produjo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y, como consecuencia de ello, nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas a dicho ejercicio incluyó una salvedad por esta cuestión.

4. Tal y como se indica en la Nota 11 de las Notas Explicativas adjuntas, el 22 de mayo de 2013 la sociedad de tasación Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA, SOCIEDAD DE TASACIÓN) emitió un informe de valoración del patrimonio social a 30 de abril de 2013. Tomando en consideración dicho informe, la Sociedad debería haber registrado un deterioro adicional del valor de su inmovilizado material por importe de 119 miles de euros y de sus inversiones inmobiliarias por importe de 5.259 miles de euros. Adicionalmente y como consecuencia, debería haberse revertido el impuesto diferido correspondiente a estos elementos de activo por importe 1.526 miles de euros. Por tanto, en los estados financieros intermedios a 30 de abril de 2013 adjuntos, se encuentra sobrevalorado el activo por importe de 5.378 miles de euros, el pasivo por importe de 1.526 miles de euros y el resultado antes de impuestos por importe de 3.852 miles de euros.

5. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por los ajustes a las cuentas anuales que pudieran derivarse de la situación descrita en el párrafo 3 y excepto por la salvedad descrita en el párrafo 4, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, adaptados a los modelos resumidos previstos en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, conforme a lo previsto en el artículo 12 de dicho Real Decreto, para la elaboración de estados financieros intermedios resumidos.

6. Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 de las Notas Explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros individuales completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

7. El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUREN AUDITORES MAD, S.L.
R.O.A.C. Nº S0278

Juan José Jaramillo
Socio Auditor

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
AUREN AUDITORES MADRID, S.L.

Año 2013 Nº 01/13/11842
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Madrid, 17 de junio de 2013

AUREN

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios resumidos correspondientes al período de cuatro meses terminado el 30 de Abril de 2013

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A
BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/04/2013	31/12/2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**89.817.214,55**	**90.374.188,40**
I. Inmovilizado intangible	**4**	**16.357,06**	**19.611,84**
II. Inmovilizado material	**4**	**1.378.999,52**	**1.277.764,35**
III. Inversiones inmobiliarias	**4**	**87.538.138,40**	**88.184.212,01**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**5**	**883.719,57**	**892.600,20**
B) ACTIVO CORRIENTE		**4.371.414,87**	**4.396.947,74**
II. Existencias		**114,83**	**0,00**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**5**	**1.230.532,66**	**1.156.832,38**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		401.413,65	287.527,69
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		401.413,65	287.527,69
3. Otros deudores		829.119,01	869.304,69
V. Inversiones financieras a corto plazo	**5**	**1.266.313,76**	**1.169.113,76**
VI. Periodificaciones a corto plazo		**(2.536,55)**	**(2.536,55)**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**5**	**1.876.990,17**	**2.073.538,15**
TOTAL ACTIVO (A + B)		**94.188.629,42**	**94.771.136,14**

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Balance de Situación a 30 de abril de 2013)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A
BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/04/2013	31/12/2012
A) PATRIMONIO NETO		**55.570.792,33**	**55.125.503,32**
A-1) Fondos propios	7	**55.570.792,33**	**55.125.503,32**
I. Capital	7	**54.668.971,00**	**75.776.591,00**
1. Capital Escriturado		54.668.971,00	75.776.591,00
II. Prima de emisión	7	**50,00**	**50,00**
III. Reservas	7	**5.444.195,56**	**(16.981.564,00)**
V. Resultados de ejercicios anteriores	7	**(5.010.414,68)**	**0,00**
VII. Resultado del ejercicio		**467.990,45**	**(3.669.573,68)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**37.157.715,73**	**37.765.362,11**
II. Deudas a largo plazo	6	**21.595.209,28**	**22.181.801,16**
1. Deudas con entidades de crédito		5.466.187,05	6.058.592,26
2. Acreedores por arrendamiento financiero		15.311.875,47	15.311.875,47
3. Otras deudas a largo plazo		817.146,76	811.333,43
IV. Pasivos por impuesto diferido	8	**15.562.506,45**	**15.583.560,95**
C) PASIVO CORRIENTE		**1.460.121,36**	**1.880.270,71**
II. Provisiones a corto plazo	6	**2.320,00**	**2.320,00**
III. Deudas a corto plazo	6	**780.840,57**	**1.170.935,39**
1. Deudas con entidades de crédito		327.393,08	496.956,70
2. Acreedores por arrendamiento financiero		450.018,95	671.057,32
3. Otras deudas a corto plazo		3.428,54	2.921,37
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	**676.960,79**	**707.015,32**
1. Proveedores		36.090,55	15.563,37
b) Proveedores a corto plazo		36.090,55	15.563,37
2. Otros acreedores		640.870,24	691.451,95
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**94.188.629,42**	**94.771.136,14**

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Balance de Situación a 30 de abril de 2013)

Rosario Pino, 18
28020 - MADRID

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/04/2013	31/12/2012
1. Importe neto de la cifra de negocios	9	1.955.947,40	5.972.353,06
5. Otros ingresos de explotación		13.666,18	41.773,27
6. Gastos de personal	9	(167.546,21)	(499.511,61)
7. Otros gastos de explotación	9	(580.202,24)	(1.824.537,41)
8. Amortización del inmovilizado	4	(671.620,72)	(2.021.350,69)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4	0,00	(3.163.933,21)
13. Otros resultados		2.695,93	351.331,65
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		552.940,34	(1.143.874,94)
14. Ingresos financieros		48.090,53	230.981,69
b) Otros ingresos financiero		48.090,53	230.981,69
15. Gastos financieros		(154.094,92)	(642.999,57)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	(31.993,35)
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18)		(106.004,39)	(444.011,23)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		446.935,95	(1.587.886,17)
19. Impuestos sobre beneficios	8	21.054,50	(2.081.687,51)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)		467.990,45	(3.669.573,68)

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

	Notas de la memoria	30/04/2013	31/12/2012
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		467.990,45	(3.669.573,68)
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)		467.990,45	(3.669.573,68)

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocido a 30 de abril de 2013)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds.: Euro

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011	75.776.591,00	50,00	(17.176.129,22)	(115.486,68)	640.051,90	(330.000,00)	58.795.077,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012	75.776.591,00	50,00	(17.176.129,22)	(115.486,68)	640.051,90	(330.000,00)	58.795.077,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.669.573,68)	0,00	(3.669.573,68)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	194.565,22	115.486,68	(640.051,90)	330.000,00	(0,00)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	75.776.591,00	50,00	(16.981.564,00)	0,00	(3.669.573,68)	0,00	55.125.503,32
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	75.776.591,00	50,00	(16.981.564,00)	0,00	(3.669.573,68)	0,00	55.125.503,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	467.990,45	0,00	467.990,45
II. Operaciones con socios o propietarios.	(21.107.620,00)	0,00	21.107.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	(21107.620,00)	0,00	21107.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	1.318.139,56	(5.010.414,68)	3.669.573,68	0,00	(22.701,44)
E. SALDO FINAL A 30 DE ABRIL DE 2013	54.668.971,00	50,00	5.444.195,56	(5.010.414,68)	467.990,45	0,00	55.570.792,33

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 30 de abril de 2013)

ENTRECAMPOS, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2013

Uds: Euros

	30/04/2013	31/12/2012
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	**446.935,95**	**-1.587.886,17**
2. Ajustes al resultado.	**777.625,11**	**5.524.081,64**
a) Amortización del inmovilizado (+)	671.620,72	2.021.350,69
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	0,00	3.161.351,18
f) Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	0,00	31.993,35
g) Ingresos financieros (-)	-48.090,53	-230.981,69
h) Gastos financieros (+)	154.094,92	642.999,57
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	0,00	-102.631,46
3. Cambios en el capital corriente	**-67.524,64**	**-278.569,03**
a) Existencias (+/-)	-114,83	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-98.911,15	-83.751,32
c) Otros activos corrientes (+/-)	173.539,95	-128.234,26
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	60.482,46	39.685,10
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-202.521,07	-106.268,55
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	**-177.259,38**	**-412.017,88**
a) Pagos de intereses (-)	-154.094,92	-642.999,57
c) Cobros de intereses (+)	48.090,53	230.981,69
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	-71.254,99	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)	**979.777,04**	**3.245.608,56**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
6. Pagos por inversiones (-)	**-220.727,50**	**-2.269.281,89**
a) Empresas del grupo y asociadas.	-97.200,00	-369.113,76
b) Inmovilizado intangible.	0,00	0,00
c) Inmovilizado material.	-123.527,50	-23.795,64
d) Inversiones inmobiliarias.	0,00	-844.534,46
e) Otros activos financieros.	0,00	-1.031.838,03
7. Cobros por desinversiones (+)	**21.596,35**	**483.330,15**
e) Otros activos financieros.	8.880,63	483.330,15
h) Otros activos.	12.715,72	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	**-199.131,15**	**-1.785.951,74**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	**0,00**	**0,00**
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	**-977.193,87**	**-1.114.204,76**
a) Emisión.	5.813,33	8.654,99
5. Otras deudas (+).	5.813,33	8.654,99
b) Devolución y amortización de	-983.007,20	-1.122.859,75
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-983.007,20	-1.122.859,75
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	**0,00**	**0,00**
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	**-977.193,87**	**-1.114.204,76**
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)	**-196.547,98**	**345.452,06**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	2.073.538,15	1.728.086,09
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.876.990,17	2.073.538,15

(Las Notas 1 a 11 de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 30 de abril de 2013)

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos correspondientes al período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO - PUERTA HIERRO UNO, S. L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3.328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. 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.

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

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

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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 operan en Alemania a través de un establecimiento permanente.

La junta General de Socios con fecha 20 de Septiembre de 2012 acordó optar por el Régimen Fiscal especial de la ley 11/2009 de 26 de Octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de dicha ley y realizar todas las transformaciones societarias y de otra índole necesarias para cumplir los requisitos exigidos por esta ley, para convertir a la Sociedad en una SOCIMI. La comunicación de esta opción a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria se realizó con fecha 3 de octubre de 2012 y la misma tendrá efecto desde el 1 de enero de 2013. Con el objeto de dar viabilidad a este proyecto, tal y como se indica en la nota 1 de la memoria correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, durante los ejercicios 2010 y 2011 se realizaron varias operaciones societarias de manera sucesiva que modificaron de manera muy significativa el patrimonio de la Sociedad. El registro contable de las mismas se realizó atendiendo al fondo de estas combinaciones de negocio y con independencia de la forma jurídica dada.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios resumidos correspondientes al período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros intermedios resumidos se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por el consejo de administración de la Sociedad el 13 de junio de 2013, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.
De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales reformuladas el 13 de junio de 2013 por el Consejo de Administración de Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A., poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2013 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2012. Por lo anterior, para una adecuada compresión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2012.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

1. Imagen fiel

Los estados financieros resumidos a 30 de abril de 2013 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad 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 los estados financieros intermedios muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

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

En la preparación de los estados financieros resumidos, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. En concreto las estimaciones más relevantes se refieren a:
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

- La probabilidad de ocurrencia y la cuantificación de los pasivos por importe indeterminado o contingente.
- La recuperación de activos por impuestos diferidos.

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

Durante el período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

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

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 recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad 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.

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que los estados financieros resumidos al 30 de abril de 2013 han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Elementos recogidos en varias partidas

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

Contratos de arrendamiento financiero	**30-04-13**	**31-12-12**
Deudas largo plazo con entidades de crédito	15.311.875,47	15.311.875,47
Deudas corto plazo con entidades de crédito	450.018,95	671.057,32
Total	**15.761.894,40**	**15.982.932,79**

Contratos de préstamo	30-04-13	31-12-12
Deudas largo plazo con entidades de crédito	5.466.187,05	6.058.592,26
Deudas corto plazo con entidades de crédito	327.393,08	496.956,70
Total	**5.793.580,13**	**6.555.548,96**

5. Cambios en criterios contables

Durante el período de cuatro meses al que corresponden los presentes estados financieros resumidos no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

6. Corrección de errores

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

NOTA 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

Inmovilizado intangible

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

Inmovilizado material

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.
Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

- Activos financieros a coste amortizado:

  Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles; no obstante, estos últimos podrán registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, las fianzas, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los activos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se han valorado inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
  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.

- Activos financieros a coste:

  Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le han sido directamente atribuibles. Forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.
  Posteriormente se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
  Cuando se ha realizado la baja del balance u otro motivo del activo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

- Baja de activos financieros

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

2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

  Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles; no obstante, estos últimos, así como las comisiones financieras que se carguen a la empresa cuando se originen las deudas con terceros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial.
  No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como las fianzas y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, porque el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
  Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
  No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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.

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.

NOTA 4. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

I. Inmovilizado intangible

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de abril de 2013 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/12	Total Altas			Bajas	saldo al 30/04/13
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	30.000,00					30.000,00
Total Coste	**30.000,00**					**30.000,00**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/12	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 30/04/13
Aplicaciones Informáticas	(10.388,16)	(3.254,78)			(13.642,94)
Total Amortización	**(10.388,16)**	**(3.254,78)**			**(13.642,94)**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/12	saldo al 30/04/13
Aplicaciones Informáticas	19.611,84	16.357,06
Total Valor Neto	**19.611,84**	**16.357,06**

La vida útil estimada de las aplicaciones informáticas es de 15 años.

Al 30 de abril de 2013 no existen elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

II. Inmovilizado material

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de abril de 2013 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al	Total Altas			Bajas	saldo al
	31/12/2012	Traspasos	Otras Altas	Total Altas		30/04/2013
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28			0,00		753.946,28
Construcciones	893.356,19			0,00		893.356,19
Instalaciones Técnicas	7.535,64		92.005,08	92.005,08		99.540,72
Maquinaria	4.116,32			0,00		4.116,32
Otras instalaciones	58.090,93		1318,18	1.318,18		59.409,11
Mobiliario	159.549,68		24.432,04	24.432,04		183.981,72
Equip. Proc. Información	49.761,80		5.772,20	5.772,20		55.534,00
Total Coste	**1.926.356,84**	**0,00**	**123.527,50**	**123.527,50**	**0,00**	**2.049.884,34**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Dotación del ejercicio	Altas por traspaso	Bajas	saldo al 30/04/2013
Construcciones	-206.997,42	-11.959,27			-218.956,69
Instalaciones Técnicas	-42,11	-3.109,01			-3.151,12
Maquinaria	-4.116,32	0,00			-4.116,32
Otras instalaciones	-39.581,48	-1.336,20			-40.917,68
Mobiliario	-98.148,98	-3.715,53			-101.864,51
Equip. Proc. Información	-37.433,01	-2.172,32			-39.605,33
Total Amortización	**-386.319,32**	**-22.292,33**	**0,00**	**0,00**	**-408.611,65**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Total Altas			Bajas	saldo al 30/04/2013
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Terrenos y Construcciones	-262.273,17	0,00	0,00	0,00		-262.273,17
Total Coste	**-262.273,17**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-262.273,17**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2012	saldo al 30/04/2013
Terrenos y Construcciones	1.178.031,88	1.166.072,61
Instalaciones Técnicas	7.493,53	96.389,60
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	18.509,45	18.491,43
Mobiliario	61.400,70	82.117,21
Equip. Proc. Información	12.328,79	15.928,67
Total Valor Neto	**1.277.764,35**	**1.378.999,52**

Las altas en el inmovilizado material habidas en los cuatro primeros meses del ejercicio 2013 corresponden a la inversión realizada para el acondicionamiento del centro de negocios de la calle Isla Graciosa, nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un total de 115.710,25 €, al mobiliario comprado para los apartamentos de Alcudia por valor de 6.499,07 € y a la sustitución de una caldera en el piso 2º A de la calle Rubí, nº 4 de Villaverde (Madrid) por importe de 1.318,18 €.

III. Inversiones inmobiliarias

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de abril de 2013 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Total Altas				Bajas	Traspasos	saldo al 30/04/2013
		Comb./AD	Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	25.117.696,67				0,00			25.117.696,67
Inversiones en construcciones	72.933.970,98				0,00			72.933.970,98
Total Coste	98.051.667,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.051.667,65

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Traspasos	saldo al 30/04/2013
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-6.965.795,60	-646.073,61	0,00	0,00		-7.611.869,21
Total Amortización Acumulada	**-6.965.795,60**	**-646.073,61**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-7.611.869,21**

Deterioro:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Total Altas			Bajas	saldo al 30/04/2013
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.901.660,04	0,00	0,00	0,00		-2.901.660,04
Total Coste	**-2.901.660,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-2.901.660,04**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2012	saldo al 30/04/2013
Inversiones en terrenos	25.117.696,67	25.117.696,67
Inversiones en construcciones	65.968.175,38	65.322.101,77
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-2.901.660,04	-2.901.660,04
Total Valor Neto Contable	**88.184.212,01**	**87.538.138,40**

Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad tenía once inmuebles afectos a garantía hipotecaria y un inmueble adquirido mediante un contrato de arrendamiento financiero. En el primer cuatrimestre de 2013 se han cancelado cinco préstamos hipotecarios. Véase Nota 6.

Tal y como se detalla en la Nota 8, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre tres inmuebles de su propiedad.

El detalle de las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español comprenden los dos edificios adquiridos por la sociedad en Alemania, uno en la calle Erich Weinert nº 6 y otro en la calle Blücher nº 37-A. El movimiento experimentado al 30 de abril de 2013 es el siguiente:

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Altas	Mejoras	saldo al 30/04/2013
Inversiones en terrenos	1.680.314,78			**1.680.314,78**
Inversiones en construcciones	7.225.884,59			**7.225.884,59**
Total Coste	**8.906.199,37**	**0,00**	**0,00**	**8.906.199,37**

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2012	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 30/04/2013
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-1.120.013,50	-96.447,14	0	-1.216.460,64
Total Amortización Acumulada	**-1.120.013,50**	**-96.447,14**	**0,00**	**-1.216.460,64**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2012	saldo al 30/04/2013
Inversiones en terrenos	1.680.314,78	1.680.314,78
Inversiones en construcciones	6.105.871,09	6.009.423,95
Total Valor Neto Contable	**7.786.185,87**	**7.689.738,73**

IV. **Arrendamientos operativos**

El 87,8% de los inmuebles que son propiedad de la sociedad se encuentran arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 9 de esta memoria.
Los inmuebles arrendados son edificios de viviendas u oficinas, con distintos contratos de alquiler y, por tanto, diferentes cuotas de alquiler, fechas de inicio y vencimiento de los mismos, que en su mayoría son renovables anualmente.

NOTA 5. 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 es el siguiente:

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13
Activos Financieros a Coste Amortizado								
250 - Inversiones Financ. L.P.	568,51	568,51					568,51	568,51
251 - Valores Rep. Deuda L.P.			5.000,00	5.000,00			5.000,00	5.000,00
258 - Imposiciones a L.P.					210.000,00	210.000,00	210.000,00	210.000,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					677.031,69	668.151,06	677.031,69	668.151,06
TOTAL	568,51	568,51	5.000,00	5.000,00	887.031,69	878.151,06	892.600,20	883.719,57

CATEGORIAS / CLASES	*ACTIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13
Activos Financieros a Coste Amortizado								
417 – Anticipo a Acreedores					25.760,46	25.760,46	25.760,46	25.760,46
430 – Clientes					287.527,69	401.413,65	287.527,69	401.413,65
440 – Deudores					266.763,19	251.788,38	266.763,19	251.788,38
532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas					369.113,76	466.313,76	369.113,76	466.313,76
553 – Cta.Cte. Fusiones y Esc.					21.494,64	8.778,92	21.494,64	8.778,92
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					32.279,86	26.384,19	32.279,86	26.384,19
Activos Financieros a Coste								
548 - Imposiciones a C.P.					800.000,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00
570 – Caja					1.124,56	1.200,57	1.124,56	1.200,57
572 – Bancos					1.572.413,59	1.375.789,60	1.572.413,59	1.375.789,60
576 – Otros activos líquidos equivalentes					500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
TOTAL					3.876.477,75	3.857.429,53	3.876.477,75	3.857.429,53

Al 30 de abril de 2013 se han registrado en el activo de la sociedad 6.668,55 euros de deterioro de créditos comerciales.

NOTA 6. PASIVOS FINANCIEROS

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

CATEGORIAS / CLASES	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
170 - Préstamos Entid. Crédito	6.058.592,26	5.466.187,05					6.058.592,26	5.466.187,05
174 - Acreedores Arrend. Finan.	15.311.875,47	15.311.875,47					15.311.875,47	15.311.875,47
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					811.333,43	817.146,76	811.333,43	817.146,76
TOTAL	21.370.467,73	20.778.062,52			811.333,43	817.146,76	22.181.801,16	21.595.209,28

CATEGORIAS / CLASES	*PASIVOS FINANCIEROS*						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13	AL 31-12-12	AL 30-04-13
Pasivos Financieros a Coste Amortizado								
400 – Proveedores					15.563,37	36.090,55	15.563,37	36.090,55
410 – Acreed. Prest. Servicios					311.035,20	350.990,48	311.035,20	350.990,48
438 – Anticipos de Clientes					151.162,04	174.843,31	151.162,04	174.843,31
465 – Remun. Pdtes. de pago					10.257,15	14.002,13	10.257,15	14.002,13
499 – Prov. Operaciones Com.					2.320,00	2.320,00	2.320,00	2.320,00
520 – Deudas Entidades Crédito	496.956,70	327.393,08					496.956,70	327.393,08
524 – Acreed. Arrend. Financ.	671.057,32	450.018,95					671.057,32	450.018,95
555 – Partidas Pdtes. Aplicación					2.921,37	3.428,54	2.921,37	3.428,54
TOTAL	1.168.014,02	777.412,03			493.259,13	581.675,01	1.661.273,15	1.359.087,04

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

En Alemania:

- Préstamo hipotecario firmado con Deutsche Bank que grava el edificio sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. El vencimiento del préstamo es el 15 de mayo de 2032 y se ha aplicado un tipo de interés aproximado del 5%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 837.775,06 euros y al 30 de abril de 2013 de 829.406,02 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con Deutsche Bank que grava el edificio sito en BlücherStrasse, 37 – A – Berlín. El vencimiento del préstamo es el 15 de junio de 2033 y se ha aplicado un tipo de interés aproximado del 5%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 2.374.278,66 euros y al 30 de abril de 2013 de 2.351.882,42 euros.

En España:

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA que grava la oficina de la calle Rosario Pino, 18 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 07 de noviembre de 2021 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,10%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 736.875,66 euros y al 30 de abril de 2013 de 710.609,05 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA y garantizado por la primera y la segunda planta del edificio de la calle Orense nº70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,24%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 974.152,42 euros y al 30 de abril de 2013 de 949.784,08 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BBVA que grava el edificio de Asura, 56 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2017 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,97%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 1.005.455,18 euros y al 30 de abril de 2013 de 951.898,57 euros.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.4 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 147.725,63 euros. Este préstamo está totalmente cancelado al 30 de abril de 2013.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.1 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 26 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 151.873,47 euros. Este préstamo está totalmente cancelado al 30 de abril de 2013.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.2 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 134.586,58 euros. Este préstamo está totalmente cancelado al 30 de abril de 2013.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 0.4 en la planta baja y primera de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 de 27.962,92 euros. Este préstamo está totalmente cancelado al 30 de abril de 2013.

- Préstamo hipotecario de Caja Castilla La Mancha que grava el dúplex 4.5 en la cuarta y quinta planta de la Avenida de Europa en San Sebastián de los Reyes. El vencimiento del préstamo es el 27 de octubre de 2027 y se ha aplicado un tipo de interés del 3%, siendo el saldo pendiente al 31 de octubre de 2012 de 164.304,99 euros. Este préstamo está totalmente cancelado al 30 de abril de 2013.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa nº3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2012 es de 15.982.932,79 euros y al 30 de abril de 2013 de 15.761.894,40 euros.

Durante el ejercicio 2012 y el primer cuatrimestre del ejercicio 2013 no se han producido impagos en el principal o los intereses de los mismos.

NOTA 7. FONDOS PROPIOS

El Capital Social al 31 de Diciembre de 2012 estaba compuesto por 75.776.591 participaciones ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euro por participación.

En la Junta General de Socios de fecha 22 de abril de 2013, se acordó la realización de dos reducciones de capital: una por 15.640.723,- € con la finalidad de compensar pérdidas y otra por 5.466.897,- € para dotar la reserva legal. Dichas reducciones se han efectuado mediante la amortización de un total de 21.107.620 participaciones sociales, por su valor nominal de 1.- € cada una.

Al 30 de abril de 2013 el capital de la compañía es de 54.668.971,00 €, desembolsados en su totalidad, y dividido en 54.668.971 participaciones sociales numeradas de la 5.276.852 a la 14.090.500, de la 19.367.424 a la 33.003.500, de la 38.280.424 a la 51.916.500 y de la 57.193.424 a la 75.776.591, todas ellas inclusive, indivisibles y acumulables de UN EURO (1.- €) de valor nominal cada una.

Como consecuencia de la transformación de SOCIMI, S.A. de fecha 24 de mayo de este año, el capital social asciende a 54.668.971,00 €, desembolsados en su totalidad, y está representado por 54.668.971 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, números 1 al 54.668.971, ambos inclusive, representadas por anotaciones en cuenta.

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

	31-12-2012	30-04-2013
Reserva Legal	565.208,84	5.466.897,00
Reservas Voluntarias	(17.546.772,84)	(22.701,44)
Total	**(16.981.564,00)**	**5.444.195,56**

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.

   Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

Al 30 de abril de 2013 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A.

NOTA 8. SITUACIÓN FISCAL

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

	Ejercicio 2012		1º Cuatrimestre 2013	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(3.669.573,68)**		**467.990,45**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades	2.081.687,51			(21.054,50)
Diferencias permanentes	3.246.345,27	(76.097,64)		
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	338.318,78	(197.567,22)		
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(213.735,07)		
Total	**5.666.351,56**	**(487.399,93)**	**0,00**	**(21.054,50)**
Base imponible (resultado fiscal)	**1.509.377,95**		**446.935,95**	

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

	Al 31-12-2012		Al 30-04-2013	
	PG	**Patrimonio**	**PG**	**Patrimonio**
Impuesto Corriente	166.463,93			
Impuesto Diferido	-35.187,89		-21.054,50	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	1.950.411,47			
Impuesto sobre beneficios	**2.081.687,51**		**-21.054,50**	

Con efectos del 01 de enero de 2013 la sociedad se ha acogido al régimen fiscal de SOCIMIs y las demás disposiciones de la Ley 11/2009, con un tipo de tributación del 0% para el impuesto corriente.

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.

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 31/12/2012	Altas	Altas comb. negocio	Bajas	Saldo a 30/04/2013
Leasing	Base	372.837,95	-39.683,56			333.154,39
	Cuota	111.851,39	-9.920,89			101.930,50
Integración de rentas Art. 21 LIS	Base	-4.244.600,12			47.981,73	-4.196.618,39
	Cuota	-1.273.380,04			11.995,43	-1.261.384,61
Amortización acelerada	Base	-2.280.875,58	-86.114,44			-2.366.990,02
	Cuota	-684.262,67	-21.528,61			-705.791,28
Dif. Valoración inmuebles prodentes de combinaciones de negocio	Base	-48.445.584,93			162.034,26	-48.283.550,67
	Cuota	-14.533.675,48			40.508,57	-14.493.166,91
Ajuste por Deterioro	Base	2.654.369,33				2.654.369,33
	Cuota	795.905,85				795.905,85
Total pasivo por impuesto diferido		**-15.583.560,95**	**-31.449,50**	**0,00**	**52.504,00**	**-15.562.506,45**

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

Al 30 de abril de 2013, 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. En cualquier caso, cabe mencionar que debido a las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2011 por la Sociedad y las realizadas anteriormente por las sociedades aportantes, en caso de inspección, podrían surgir pasivos fiscales como consecuencia de una interpretación diferente de los hechos por parte de la Agencia Tributaria, lo que se considera poco probable por parte del Consejo de Administración puesto que, como hemos indicado anteriormente, el objetivo de todas estas operaciones, realizadas de manera sucesiva, es que la Sociedad pueda acogerse en un futuro próximo al régimen jurídico y fiscal previsto para las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, considerando este un motivo económico válido para acoger las combinaciones de negocio realizadas al Régimen Fiscal Especial previsto 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.

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

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

NOTA 9. INGRESOS Y GASTOS

a) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad. 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. 2012	1º Cuatrimestre 2013
Madrid	4.290.691,33	1.399.523,89
Fuenterrabía	28.467,03	9.336,65
Zaragoza	686.915,33	214.032,26
Ciudad Real	136.153,44	45.384,48
Alcudia	94.195,39	24.496,65
Tenerife	108.969,01	35.492,71
Berlín	626.961,53	227.680,76
Total Cifra Negocio	5.972.353,06	1.955.947,40

b) El detalle de los importes contenidos en la partida de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2012	1º Cuatrimestre 2013
62	Servicios Exteriores	1.517.812,51	472.350,85
63	Tributos	309.306,93	107.851,39
65 – 69 – 79	Pérdidas y deterioros	-2.582,03	0,00
TOTAL		1.824.537,41	580.202,24

c) El detalle de los gastos de personal contabilizados en este ejercicio y el anterior es como sigue:

	Ejercicio 2012	1º Cuatrimestre 2013
Sueldos y Salarios	442.866,00	147.694,48
Seguridad Social	55.419,33	19.442,97
Otros Gtos. Sociales	1.226,28	408,76
TOTAL ...	499.511,61	167.546,21

Información sobre el personal

En el ejercicio 2012 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por quince personas trabajando en la Sociedad, cuatro personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y dos mujeres), ocho dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y seis mujeres) y tres oficiales (hombres).

En el primer cuatrimestre de 2013 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por doce personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (2 hombres y una mujer), siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres) y dos oficiales (hombres).

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2012 la Administradora Única de la Sociedad percibió remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 74.482,80 euros y en el primer cuatrimestre de 2013 por importe de 24.827,60 euros

NOTA 10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas al 30 de abril de 2013 es la siguiente

			2012		1º cuatrimester 2013	
Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		-24.827,60
		Servicios profesionales		-17.832,00		-25.886,12
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28		-34.482,76
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-74.482,80		24.827,60
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Alquileres	4.569,60		1.332,00	
CARLOS SEGURA ARQUITECTO	Partes Vinculadas	Servicios Profesionales		-57.837,70		

Como consecuencia del dividendo que fue declarado improcedente en la Junta General de fecha 20 de diciembre de 2012, el importe a devolver por los socios a 31 de diciembre de 2012 asciende a las siguientes cantidades:

Carlos Segura Rodriguez	92.278,44
Clara Mª Segura Rodriguez	92.278,44
J. Ignacio Segura Rodriguez	92.278,44
Mª Lourdes Segura Rodriguez	92.278,44
TOTAL	369.113,76

Desde el 1 de enero de 2013 no se ha seguido repartiendo dividendos. Se han efectuado entregas formalizadas mediante contratos de préstamos por importe total de 97.200 euros. La cifra total pendiente de devolución por parte de los socios asciende a 466.313,76 €.

Estos importes pendientes de devolución se han recogido dentro de Inversiones financieras a corto plazo en el balance de situación resumido adjunto.

NOTA 11. HECHOS POSTERIORES

La Junta General de socios celebrada el 22 de mayo de 2013 acordó la transformación de la sociedad en anónima para acogerse al régimen establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), siendo su denominación desde ese día, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. Los acuerdos sociales de transformación se elevaron a público el día 24 de mayo de 2013 ante el Notario D. Fernando de la Cámara García con el número 1009 de su protocolo, quedando inscrita la correspondiente escritura en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 28724, Folio 102, Sección 8, Hoja M-373062, inscripción 22. Como parte del proceso de transformación, se han aprobado nuevos estatutos sociales, se ha sustituido el órgano de administración por un Consejo de Administración, nombrándose como miembros del mismo a las siguientes personas: Presidenta: Mª Lourdes Segura Rodríguez, Secretario: Carlos A. Segura Rodríguez, Vocales: Clara Mª Segura Rodríguez, J. Ignacio Segura Rodríguez y Don Emilio Lopez-Van Dam Monsalve. Asimismo, en dicha junta se acordó designar a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad (ahora representadas por anotaciones en cuenta) y delegar en el Consejo de Administración la facultad de solicitar la admisión a negociación de las acciones de la sociedad en el segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil. Con fecha 24 de mayo de 2013, el Consejo de Administración acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en dicho mercado.

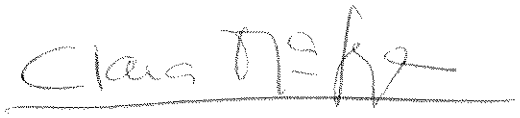
Tal y como consta en la escritura de transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima, con número de protocolo 1009, de fecha 24 de mayo de 2013 debidamente inscrita en el registro mercantil, para acordar dicha transformación se tomó como balance de transformación el de las cuentas anuales inicialmente aprobadas por la Junta General de socios celebrada el 22 de mayo. Dado que con carácter previo a su transformación, la Sociedad tenía un patrimonio social no dinerario, el Registro Mercantil nombró Experto Independiente a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA, SOCIEDAD DE TASACIÓN) con el objeto de valorar la cartera de inmuebles para la emisión del preceptivo informe sobre el patrimonio social no dinerario de Entrecampos Cuatro, S,L.. Con fecha 22 de Mayo de 2013, este experto independiente emitió un informe de valoración cuantificando un valor patrimonial total de 102.145.547,46 euros a 30 de abril de 2013 importe que cubría sobradamente la cifra del capital social que a la fecha ascendía a 54.669.000 euros.
Aunque la valoración global de los bienes inmuebles resultante de dicho informe es superior a su valor contable, del análisis detallado por inmueble a 30 de abril de 2013 puso de manifiesto una necesidad de deterioro en determinados inmuebles por importe total de 8.542.409,55 Euros. En el marco del proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, La Sociedad solicitó a dicho experto independiente una valoración de los inmuebles al cierre del ejercicio 2012. Dicha certificación se emitió con fecha 12 de junio de 2013 y de la misma resulta un valor de tasación total de 112.638.855,59 Euros, poniendo de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro al cierre del ejercicio por importe de 3.163.933,21 euros y, en consecuencia, una reversión de los impuestos diferidos registrados por diferencias de valoración fiscal y contable de los inmuebles, por importe de 663.254,88 euros, que no figuraba en las cuentas anuales del ejercicio 2012 inicialmente formuladas el 31 de marzo de 2013 y aprobadas el 22 de mayo de 2013.
Por otro lado, en dichas cuentas anuales los impuestos diferidos no se habían actualizado teniendo en cuenta que, desde el 1 de enero de 2013, resulta de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIS, por lo que deben calcularse con la nueva tasa impositiva aplicable de un 30% lo que implicaba reconocer un incremento en el saldo de los impuestos diferidos pasivos por importe de 2.597.260,13 euros.
Con objeto de que las cuentas a 31 de diciembre de 2012 reflejaran la imagen fiel del patrimonio, el nuevo consejo de administración decidió proceder a reformular el 13 de junio de 2013, incorporando el deterioro de los inmuebles por importe de 3.163.933,21 euros e incrementando los impuestos diferidos registrados por importe neto de 1.934.005,25 euros. Estos hechos también se han tenido en cuenta en la formulación de los presentes estados financieros intermedios.

Diligencia de Firma

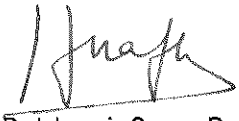
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 13 de junio de 2013, formulan los estados financieros intermedios resumidos y las notas explicativas a los mismos a los estados financieros del mismo a 30 de abril de 2013 que comprenden 26 páginas numeradas de la 1 a la 26.



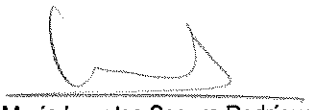
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



Dª. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



Dª. María Lourdes Segura Rodríguez



D. Emilio López-Van Dam Monsalve

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

al 30 de abril de 2.013

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN – Estados financieros intermedios 30/04/13

1º.- Presentación general de la sociedad

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

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

El objeto social de ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. a fecha 30 de abril de 2.013 era el siguiente:

"Artículo 2.- Objeto

Su objeto social es: "La urbanización de terrenos y la adquisición, construcción y rehabilitación de edificios, todo ello para su subsiguiente explotación en forma de arrendamiento.

Si la Ley exigiere para el inicio de alguna de las operaciones enumeradas precedentemente, algún título profesional, tales actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida; y si se precisara la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la Ley."

Como consecuencia de la transformación a Socimi,S.A., el día 24 de mayo de 2.013, se ha modificado su objeto social, pasando a ser el siguiente:

"Artículo 2.- Objeto

1. La sociedad tiene por objeto:

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que

aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

2.- Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

Nombre legal y comercial

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

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

Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad:

Históricamente, la actividad principal del grupo originario de la Compañía ha estado dirigida a la promoción y construcción de viviendas destinadas para la venta. No obstante, ya desde el inicio de su actividad, en 1958, se fue formando una extensa cartera de inmuebles principalmente destinados al alquiler.

A partir de la década de los años 80, el Grupo centró su actividad en la promoción de edificios de viviendas, oficinas, locales, hoteles y residencias geriátricas para su arrendamiento posterior. Paralelamente, ha ido renovado, desde dicho periodo, su parque inmobiliario, mediante (i) la venta de las unidades menos estratégicas o que quedaban obsoletas y (ii) renovando de forma continuada los inmuebles,

sometiéndolos cuando era necesario o lo consideraban conveniente, a una reforma integral.

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

Tras un primer proceso de restructuración societaria, ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, y continuó con el negocio de administración de inmuebles destinados al arrendamiento, que se venía desarrollando a través de diferentes sociedades de la familia Segura desde el año 1958.

En enero de 2.006 se adquirió, junto con otras tres sociedades del grupo, a través de Leasing, un edificio de oficinas y aparcamientos en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Posteriormente se adquirieron 4 lofs y 25 plazas de aparcamiento en la misma zona con objeto de completar su oferta en dicha población.

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

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

A lo largo de los años 2.010 y 2.012 se completa un nuevo periodo de reestructuración entre una serie de sociedades vinculadas a la familia Segura para poder formar la actual ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.; así, la sociedad, a 1 de enero de 2013 ya dispone de la estructura actual que la permite convertirse en SOCIMI.

En el mes de octubre de 2.012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2.013 y siguientes, y así se lo comunicó a la AEAT el 3 de octubre de 2.012.

Ya en el presente año, en abril, la Compañía llevó a cabo dos reducciones de capital, una mediante la amortización de 15.640.723 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con la finalidad de compensar las reservas negativas dotadas en el último proceso de reestructuración societaria y que reflejaban el impuesto teórico entre los valores históricos y los nuevos de mercado; y otra, una reducción de capital

mediante la amortización de 5.466.897 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, con la finalidad de dotar la reserva legal. Dichos acuerdos fueron elevados a público el 29 de abril de 2013, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el número 21.

En el mes de mayo de 2.013, con objeto de completar el proceso de transformación en SOCIMI, la sociedad se ha transformado en S.A., pasando a denominarse desde entonces, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., y ha creado un Consejo de Administración y aprobado unos nuevos Estatutos, un Reglamento de Junta General, un Reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento.

3º.- Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

La sociedad tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios. Entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad la Compañía 879 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción

posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcudia y dos en Berlín, así como dos edificios de oficinas en Madrid y una residencia geriátrica, también en Madrid.

Así mismo, es importante resaltar que en la actualidad la Compañía cuenta con 52.038 m2, distribuidos entre 214 pisos, 95 oficinas, 81 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 27 trasteros y 2 almacenes, así como con 49.652 plazas de parking.

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

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

RELACION POLIZAS DE SEGUROS AL 07-05-2013

VTO.	AGENTE SEGUROS	INMUEBLE	COMPAÑÍA	Nº. POLIZA	CAPITAL ASEGURADO			PRIMA
					CONTINENTE	CONTENIDO	R. CIVIL	EUROS
ENTRECAMPOS CUATRO								
01/01/2014	RUIZ ANDICOBERRY	EDIF. ISLA GRACIOSA 3 - SSR	AXA SEG. GRALES.	8508-01027772	15.234.950,71	0,00	1.200.000,00	8.111,05
13/03/2014	RUIZ ANDICOBERRY	C/. Nicolas Guillen, 2	REALE	83110000001307/1	2.070.522,00	39.000,00	600.000,00	1.399,99
05/03/2014	RUIZ ANDICOBERRY	Castillo, 32 C/V Valentín Sanz 14 - 5º	CASER	95101050	51.913,23	6.644,90	300.000,00	174,24
05/03/2014	RUIZ ANDICOBERRY	Castillo, 32 C/V Valentín Sanz 14 - 6º	CASER	95101051	51.913,23	6.229,59	300.000,00	174,17
28/03/2014	RUIZ ANDICOBERRY	RESP. CIVIL 132 INMUEBLES	OCASO	107816	0,00	0,00	600.000,00	2.041,51
09/05/2014	RUIZ ANDICOBERRY	ASURA - OFICINAS	REALE	052428002835	3.163.501,39	0,00	601.012,10	2.757,98
20/05/2014	RUIZ ANDICOBERRY	C/. Bueso Pineda, 52	OCASO	24978	1.682.098,43	137.788,16	751.571,71	2.460,43
19/06/2013	RUIZ ANDICOBERRY	Espalmador, 4 - Alcudia	REALE	8311100004173	1.667.041,00	75.000,00	600.000,00	1.538,43
01/09/2013	RUIZ ANDICOBERRY	C/. Rosario Pino, 18 - Ofic. 3º Ctro.	REALE	8200500004546/2	246.995,44	65.865,45	0,00	468,45
01/11/2013	RUIZ ANDICOBERRY	C/. Nicolas Guillen, 6	MAPFRE	0760380346161	2.827.208,41	72.000,00	734.349,36	2.640,82
03/11/2013	RUIZ ANDICOBERRY	C/. Rosario Pino, 18 - 3º Centro	MAPFRE	0730680471246	300.000,00	0,00	0,00	223,48
19/11/2013	RUIZ ANDICOBERRY	Alberto Aguilera, 31 - 5º Dcha.	REALE	8170800053886/8	54.825,41	6.108,00	300.000,00	143,34
19/11/2013	RUIZ ANDICOBERRY	Alberto Aguilera, 31 - 5º Izda.	REALE	8170800053882/9	54.825,41	6.108,00	300.000,00	159,62
01/01/2014	ZURICH VERSICHERUNG	Erich-Weinwert Str. 6 - Berlín	ZURICH	400.901.282.429/F	Valor de Reposición		0,00	3.234,14
01/01/2014	ZURICH VERSICHERUNG	Erich-Weinwert Str. 6 - Berlín	ZURICH	800.060.073.844/F	0,00	500.000,00	3.000.000,00	99,96
21/03/2014	ZURICH VERSICHERUNG	Erich-Weinwert Str. 6 - Berlín	ZURICH	351.520.308.234	Seguro Obras Ático		3.000.000,00	410,55
15/06/2013	ZURICH VERSICHERUNG	Erich-Weinwert Str. 6 - Berlín	ZURICH	400.999.467.618/F	Cristales			350,10
01/04/2014	ZURICH VERSICHERUNG	Blücher Str.- Berlín	ZURICH	402.520.057.278/F	Valor de Reposición		0,00	4.866,50
01/04/2014	ZURICH VERSICHERUNG	Blücher Str.- Berlín	ZURICH	800.060.235.259/F	0,00	500.000,00	3.000.000,00	138,04
					12.970.843,95	1.414.744,10	14.086.933,17	23.281,75

4º.- Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de la Compañía está enfocada, desde hace ya varios años, en a reinvertir las ganancias obtenidas por la enajenación de los inmuebles, tanto en la adquisición de nuevos inmuebles como en el mantenimiento y la mejora de los que se poseen. Adicionalmente, y de la misma manera se destinan los excesos de tesorería que genera la Compañía.

En la actualidad la empresa ha hecho una oferta por un edificio en Berlín por valor de 1.325.000 euros, al contado, sin financiación externa. En el supuesto de que la oferta sea aceptada y finalmente se adquiera este edificio, se realizaría una renovación de las viviendas que lo componen de manera paulatina y conforme se vayan quedando vacías. Por otro lado, ENTRECAMPOS está estudiando varias ofertas que le han llegado a través del SAREB para incorporarlas a sus activos de éste a su patrimonio en alquiler.

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

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

Durante el presente ejercicio se ha iniciado la construcción de un Centro de Negocios de 448,94 M2 y 18 despachos en el inmueble que tenemos en régimen de leasing en la calle Isla Graciosa, nº 3, de San Sebastián de los Reyes, con un coste, de 115.710,29 €, cifra, esta última que se ha llevado a la cuenta de "Instalaciones Técnicas". También hemos completado el equipamiento, mobiliario, menaje y lencería de los apartamentos del Puerto de Alcudia, en Mallorca, con vistas a la campaña de este verano, con un coste de 6.499,07 €.

6º.- Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad de Entrecampos en 2.013:

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

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

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

Entrecampos Cuatro, previendo la futura entrada en vigor de dicha disposición lleva más de un año recabando de los técnicos los certificados de eficiencia energética de sus inmuebles, de tal forma que para el 1 de junio de 2.013 disponga de la totalidad de los mismos.

7º.- Información sobre tendencias significativas en cuanto a las ventas desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

Desde el punto de vista de Entrecampos el mercado seguramente ya ha tocado fondo en relación con los precios de alquiler de viviendas y oficinas. El largo periodo de bajadas continuadas de los precios ha llevado a los arrendadores a una situación difícil, a la que nos hemos tenido que ir adaptando ajustando costes y reduciendo rentas, si queríamos tener los edificios ocupados. Es razonable pensar que, de forma paralela a la previsible salida de la crisis del país, el stock de viviendas/oficinas vacías comience a reducirse y, acompañando a un esperado crecimiento económico y reducción de la tasa de desempleo, la demanda de inmuebles de ambas tipologías comience a normalizarse.

La actividad de la compañía durante el transcurso de este año ha seguido siendo la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado.

Es conveniente resaltar que en la actualidad, ENTRECAMPOS cuenta con un 89% de su patrimonio alquilado a terceros, con un 0,91% ocupado por a la propia ENTRECAMPOS (oficinas). En relación con el patrimonio libre, tan sólo 2,7% lleva

más de un año en esta situación. Consideramos estos porcentajes más que razonables, en los tiempos actuales, lo cual se debe a la plena dedicación de toda su plantilla y de la dirección de la compañía a su único objeto principal, es decir la gestión profesionalizada y con carácter empresarial de sus activos inmobiliarios en alquiler.

8º.- Cambios estructurales:

Como ya hemos dicho más arriba, el principal cambio estructural operado en la compañía desde el 1 de enero ha sido la reducción de capital escriturada el día 29 de abril. Por otro lado, como hemos dicho más arriba, la sociedad se ha transformado de S.L. a S.A, para adaptarse a la Ley de SOCIMIs, aprobando nuevos estatutos sociales y cambiando la estructura del Órgano de Administración por la de un Consejo de Administración. Se fijan en 5 el número de Consejeros miembros del Consejo de Administración, respetando los límites mínimo y máximo, 3 y 10, respectivamente, establecidos en el artículo 16 de los Estatutos Sociales.

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

Consejero	**Cargo**	**Carácter del cargo**	**Domicilio profesional**
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	Presidente	Ejecutivo	c/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	Consejero Delegado	Ejecutivo	c/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Secretario	Ejecutivo	c/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
Dña. Clara María Segura Rodríguez	Vocal	Ejecutivo	c/ Rosario Pino nº 18 3º, Madrid
D. Emilio López van Dam Monsalve	Vocal	Independiente	c/ Vicente Huidobro, 4, Madrid

De esta forma, la titularidad de las acciones en la fecha actual es la siguiente:

Consejero	**Acciones**	**%**	**Cargo**
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	12.976.737	23.7369%	Presidente
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	12.756.678	23.3344%	Consejero

			Delegado
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	13.666.678	24.9990%	Secretario
Dña. Clara María Segura Rodríguez	13.226.678	24.1941%	Vocal

9º.- Información financiera:

A 31 de diciembre de 2012, el montante de deuda con entidades de crédito ascendía a 22.538.481,75 Euros, de los cuales 19.326.428,03 Euros están a tipo variable, y 3.212.053,72 Euros a tipo fijo, esta última cantidad exclusivamente en Alemania.

Con fecha 22 de abril de 2.013 se han amortizado anticipadamente los préstamos concedidos en su día por Caja Castilla-La Mancha, cancelando el principal pendiente, por 618.036,84 .- €.

10º.- Grupo de sociedades:

Ni al 31 de diciembre de 2.012, ni a fecha de hoy, Entrecampos tiene participación alguna en ningún tipo de sociedades y la totalidad de sus acciones pertenecen a personas físicas.

11º.- Proyecto SOCIMI:

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

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

Además de BANCO SANTANDER, S.A., Entrecampos ha contado también con las siguientes entidades que han prestado servicios de asesoramiento en relación con el

proceso que debe desembocar en la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

a) DLA Piper, despacho de abogados encargado del asesoramiento legal a ENTRECAMPOS.
b) Auren, firma de servicios profesionales encargada del asesoramiento económico.

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

(i) cumplir con los requisitos exigidos por ser una SOCIMI de acuerdo a la ley 16/2012 de 27 de diciembre y a la ley 11/2009 de 23 de octubre

(ii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad admitida a negociación en el MAB-SOCIMIS

(iii) ampliar la base accionarial de la Sociedad y ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad

(iv) facilitar la transmisión de las acciones a futuros accionistas.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la sociedad, con fecha 13 de junio de 2.013 formula el Informe de Gestión de 30 de abril de 2013 que comprenden10 páginas numeradas de la 1 a la 10.

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