



C/. Rosario Pino nº 18- 3º C  
28020 Madrid  
Tfno. : 91 770 96 50  
FAX: 91 770 96 52  
Email: entrecampos@entrecampos.com  
Web: www.entrecampos.com

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

**MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**

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

Madrid, 24 de Abril de 2017

**COMUNICACIÓN**

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

Muy señores nuestros:

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") pone en su conocimiento la siguiente información:

- I. Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- II. Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Atentamente,

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

El Consejero Delegado

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

**Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016  
e Informe de Gestión del ejercicio 2016**

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

### *Fundamento de la opinión con salvedades*

Tal y como se indica en la nota 10 de la memoria adjunta, la Sociedad es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. Con fecha 11 de noviembre de 2010, se recibió un informe de disconformidad por parte de la Inspección de Hacienda del Estado por el cual no se consideran válidos los motivos económicos argumentados por los que se acogieron las combinaciones de negocios realizadas por Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. durante 2004 y 2005 al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. En dicho informe, la Inspección de Hacienda del Estado propone una regularización por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005 por la que se modifica el valor contable de las operaciones de aportaciones no dinerarias, ventas de operaciones vinculadas y transmisiones en la escisión realizada, por el valor de mercado fijado por los Órganos competentes de la AEAT. Con fecha 1 de febrero de 2011 la Agencia Tributaria dictó acuerdo de liquidación por un principal de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro SOCIMI, S.A. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En fecha 28 de julio de 2014, se dicta Resolución por el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid por la que se estima en parte la reclamación presentada, anulando la liquidación impugnada y estableciendo que sea sustituida por otra. Ante esta resolución, las sociedades afectadas han presentado recurso de alzada ordinario ante el citado Tribunal con fecha 10 de octubre de 2014.

En el balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se ha registrado una provisión para cubrir este pasivo y la información facilitada por la Sociedad no nos ha permitido disponer de datos suficientes que nos permitan determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 incluyó una salvedad por esta cuestión.

### *Opinión con salvedades*

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores 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  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº S2347

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,  
S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/26845  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas  
.....

Juan José Jaramillo

Madrid, 17 de abril de 2017

Member of



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

**Cuentas Anuales correspondientes**

**al ejercicio terminado el**

**31 de diciembre de 2016**

# ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>98.016.382,82</b>	<b>98.745.961,62</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>		<b>3.921,18</b>	<b>6.305,36</b>
5. Aplicaciones informáticas	5	3.921,18	6.305,36
<b>II. Inmovilizado material</b>	6	<b>1.302.841,37</b>	<b>1.274.038,54</b>
1. Terrenos y construcciones		1.155.403,17	1.112.344,22
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		147.438,20	161.694,32
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>95.984.091,15</b>	<b>96.579.200,39</b>
1. Terrenos		32.545.874,29	31.713.516,60
2. Construcciones		63.438.216,86	64.865.683,79
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	9.1	<b>725.529,12</b>	<b>886.417,33</b>
1. Instrumentos de patrimonio		563,27	563,27
5. Otros activos financieros		724.965,85	885.854,06
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.900.040,13</b>	<b>1.945.476,94</b>
<b>II. Existencias</b>		<b>0,00</b>	<b>21.000,00</b>
6. Anticipos a proveedores		0,00	21.000,00
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>574.993,89</b>	<b>443.040,32</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		250.029,16	205.656,63
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	9.1	250.029,16	205.656,63
3. Deudores varios	9.1	5.002,07	48.946,29
5. Activos por impuesto corriente	10	308.767,40	177.242,14
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	11.195,26	11.195,26
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>758.201,25</b>	<b>257.830,30</b>
2. Créditos a empresas	9.1; 17	758.201,25	257.830,30
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.566.844,99</b>	<b>1.223.606,32</b>
1. Tesorería	9.1	1.566.844,99	1.223.606,32
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>100.916.422,95</b>	<b>100.691.438,56</b>

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*

**ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.L.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>59.964.848,50</b>	<b>58.306.747,23</b>
A-1) Fondos propios		59.964.848,50	58.306.747,23
I. Capital		49.092.735,96	49.092.735,96
1. Capital escriturado	9.4	49.092.735,96	49.092.735,96
III. Reservas	9.4	8.945.406,82	8.115.874,17
1. Legal y estatutarias		5.395.011,19	5.275.480,47
2. Otras reservas		3.550.395,63	2.840.393,70
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(105.469,66)	(97.170,07)
VII. Resultado del ejercicio		2.032.175,38	1.195.307,17
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.642.518,11</b>	<b>40.125.492,20</b>
II. Deudas a largo plazo	9.2	25.804.290,08	27.364.584,42
2. Deudas con entidades de crédito		4.750.369,42	5.291.236,13
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	20.030.996,05	21.174.204,49
5. Otros pasivos financieros		1.022.924,61	899.143,80
IV. Pasivos por impuesto diferido	10	12.838.228,03	12.760.907,78
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.309.056,34</b>	<b>2.259.199,13</b>
II. Provisiones a corto plazo		5.900,00	4.780,00
2. Otras provisiones		5.900,00	4.780,00
III. Deudas a corto plazo	9.2	1.823.234,58	1.911.375,12
2. Deudas con entidades de crédito		545.291,23	645.973,55
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1	1.139.847,04	1.098.876,97
5. Otros pasivos financieros		138.096,31	166.524,60
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		479.921,76	343.044,01
1. Proveedores	9.2	19.525,28	66.337,90
b) Proveedores a corto plazo		19.525,28	66.337,90
3. Acreedores varios	9.2	70.616,33	70.350,87
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9.2	8.822,70	12.244,37
5. Pasivos por impuesto corriente	10	66.840,98	23.045,55
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	290.578,42	134.599,91
7. Anticipos de clientes	9.2	23.538,05	36.465,41
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>100.916.422,95</b>	<b>100.691.438,56</b>

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*



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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2016	2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>6.652.446,06</b>	<b>5.363.022,30</b>
b) Prestaciones de servicios	11	6.652.446,06	5.363.022,30
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>34.345,09</b>	<b>36.497,46</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		34.345,09	36.497,46
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(473.851,63)</b>	<b>(498.042,20)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(422.313,15)	(440.420,95)
b) Cargas sociales	11	(51.538,48)	(57.621,25)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(2.420.470,37)</b>	<b>(1.959.775,98)</b>
a) Servicios exteriores		(1.802.629,47)	(1.597.957,94)
b) Tributos		(461.348,09)	(350.278,66)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(156.492,81)	(11.539,38)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	5,6,7	<b>(2.219.831,82)</b>	<b>(2.054.143,04)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>911.793,09</b>	<b>702.162,59</b>
a) Deterioro y pérdidas	6,7	911.793,09	702.162,59
<b>13. Otros resultados</b>	11	<b>34.014,47</b>	<b>6.985,39</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>2.518.444,89</b>	<b>1.596.706,52</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>87.099,97</b>	<b>101.206,41</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		39.128,43	74.210,87
a 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>		39.128,43	74.210,87
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		47.971,54	26.995,54
b 1) <i>En empresas del grupo y asociadas</i>		10.125,00	9.727,08
b 2) <i>De terceros</i>		37.846,54	17.268,46
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>(405.602,08)</b>	<b>(370.295,41)</b>
b) Por deudas con terceros		(405.602,08)	(370.295,41)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>		<b>(318.502,11)</b>	<b>(269.089,00)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>2.199.942,78</b>	<b>1.327.617,52</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	10	<b>(167.767,40)</b>	<b>(132.310,35)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)</b>		<b>2.032.175,38</b>	<b>1.195.307,17</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>		<b>2.032.175,38</b>	<b>1.195.307,17</b>

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2016	2015
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.032.175,38	1.195.307,17
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.032.175,38</b>	<b>1.195.307,17</b>

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Uds.: Euro

	Capital	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado				
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	49.092.735,96	4.985.423,94	(77.755,11)	3.311.203,82	57.311.608,61
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	49.092.735,96	4.985.423,94	(77.755,11)	3.311.203,82	57.311.608,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	1.195.307,17	1.195.307,17
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(19.414,96)	(314.821,18)	(334.236,14)
(-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	(314.821,18)	(314.821,18)
Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(19.414,96)	0,00	(19.414,96)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	3.130.450,23	0,00	(2.996.382,64)	134.067,59
Otras variaciones	0,00	3.130.450,23	0,00	(2.996.382,64)	134.067,59
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	49.092.735,96	8.115.874,17	(97.170,07)	1.195.307,17	58.306.747,23
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	49.092.735,96	8.115.874,17	(97.170,07)	1.195.307,17	58.306.747,23
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	2.032.175,38	2.032.175,38
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(8.299,59)	(712.813,22)	(721.112,81)
(-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	(712.813,22)	(712.813,22)
Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(8.299,59)	0,00	(8.299,59)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	829.532,65	0,00	(482.493,95)	347.038,70
Otras variaciones	0,00	829.532,65	0,00	(482.493,95)	347.038,70
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	49.092.735,96	8.945.406,82	(105.469,66)	2.032.175,38	59.964.848,50

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*

**ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 de diciembre de 2016**

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.199.942,78	1.327.617,52
2. Ajustes al resultado.		1.813.622,96	1.634.788,83
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.219.831,82	2.054.143,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.1, 6, 7	-755.300,28	-690.623,21
g) Ingresos financieros (-)		-87.099,97	-101.206,41
h) Gastos financieros (+)		405.602,08	370.295,41
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		30.589,31	2.180,00
3. Cambios en el capital corriente		145.244,43	39.625,01
a) Existencias (+/-)		21.000,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-187.510,43	-167.826,70
c) Otros activos corrientes (+/-)		215.963,53	123.366,59
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-45.427,16	35.019,35
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		64.549,47	-32.071,41
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		76.669,02	81.137,18
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-318.873,06	-276.919,30
a) Pagos de intereses (-)		-405.602,08	-370.295,41
c) Cobros de intereses (+)		86.729,02	93.376,11
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		3.839.937,11	2.725.112,06
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		-1.239.348,14	-13.771.739,07
a) Empresas del grupo y asociadas.		-500.000,00	-250.000,00
b) Inmovilizado intangible.		-750,00	-4.581,00
c) Inmovilizado material.	6	-18.759,70	-6.773,42
d) Inversiones inmobiliarias.	7	-719.838,44	-13.510.384,65
7. Cobros por desinversiones (+)		208.000,00	0,00
e) Otros activos financieros.		208.000,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-1.031.348,14	-13.771.739,07
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-8.749,68	-23.004,40
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-11.599,68	-38.045,12
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		2.850,00	15.040,72
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		-1.743.787,40	8.653.056,02
a) Emisión.		0,00	9.996.078,20
2. Deudas con entidades de crédito (+).		0,00	9.950.000,00
5. Otras deudas (+).		0,00	46.078,20
b) Devolución y amortización de		-1.743.787,40	-1.343.022,18
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-1.743.787,40	-1.343.022,18
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-712.813,22	-314.821,18
a) Dividendos (-)	14	-712.813,22	-314.821,18
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10-11)		-2.465.350,30	8.315.230,44
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)		343.238,67	-2.731.396,57
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.223.606,32	3.955.002,89
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.566.844,99	1.223.606,32

*(Las Notas 1 a 19 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016)*

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Euros)

### NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.N.A.E. 6820

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

### **1. Imagen fiel**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

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

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

#### Provisiones

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

#### Impuestos diferidos

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

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

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

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

#### Empresa en funcionamiento

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que las Cuentas Anuales han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015.

### **5. Agrupación de partidas**

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

## 6. Elementos recogidos en varias partidas

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

<b>Contratos de arrendamiento financiero</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	20.030.996,05	21.174.204,49
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.139.847,04	1.098.876,97
<b>Total</b>	<b>21.170.843,09</b>	<b>22.273.081,46</b>

<b>Contratos de préstamo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.750.369,42	5.291.236,13
Deudas corto plazo con entidades de crédito	540.278,30	645.973,55
<b>Total</b>	<b>5.290.647,72</b>	<b>5.937.209,68</b>

## 7. Cambios en criterios contables

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

## 8. Corrección de errores

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

## NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2015 se obtuvo un resultado contable, después de impuestos, de 1.195.307,17 Euros de beneficio, que incluía partidas distintas de las corrientes, similares a las del presente ejercicio.

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

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



Así pues, el beneficio antes de impuestos, asciende a 2.199.942,78Euros (1.327.617,52 euros en 2015) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía por un total de 911.793,09 Euros (702.162,59 euros en el ejercicio anterior) , cuyo deterioro por importe de 273.691,86 Euros (265.561,60 euros en 2015) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

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

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del presente ejercicio asciende a 1.561.841,55 Euros (1.360.690,56 euros de España y 201.150,99 euros de Alemania) y a 891.016,53 Euros en el ejercicio anterior (615.597,58 euros de España y 275.418,95 euros de Alemania). El 80% de dicho importe se propondrá repartir como dividendos en la próxima Junta General de Accionistas.

<b>Base de reparto</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.032.175,38	1.195.307,17
Reservas Voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
<b>Total</b>	<b>2.032.175,38</b>	<b>1.195.307,17</b>

<b>Aplicación</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
A Reserva Legal	203.217,54	119.530,72
A Reservas Voluntarias	267.116,29	184.759,92
A Reservas Voluntarias en régimen SOCIMI	312.368,31	178.203,31
A Resultados negativos ejercicios anteriores	0,00	0,00
A Resultado negativo del ejercicio	0,00	0,00
A Dividendos	1.249.473,24	712.813,22
<b>Total</b>	<b>2.032.175,38</b>	<b>1.195.307,17</b>

Los resultados de los ejercicios 2016 y 2015 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 110.008,04 euros (beneficio) y 91.142,95 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2016 y de 106.782,31 euros (beneficio) y 168.636,64 euros (beneficio) respectivamente en el ejercicio 2015.

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

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

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

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

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

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

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

### **Inmovilizado intangible**

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

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

### **Inmovilizado material**

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

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

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

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

### **Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Arrendamientos y operaciones similares**

### Quando 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.

### Quando la Sociedad es arrendador

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

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

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

## Activos financieros y Pasivos financieros

### 1. Activos financieros

- Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

- Activos financieros disponibles para la venta

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

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

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

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

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

## 2. Pasivos financieros

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

- **Débitos y partidas a pagar**

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

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

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

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

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

### **Impuesto sobre Sociedades**

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

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

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

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

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

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

### **Ingresos y gastos**

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

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

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

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

#### Ingresos por intereses

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

### **Combinaciones de negocios**

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

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

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

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

### **Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

### **Estado de Flujos de Efectivo**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.



- **Actividades de explotación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

## NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Coste:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2015
		Comb./AD	Otras Altas	Total Altas		
Aplicaciones Informáticas	34.229,00	0,00	4.581,00	4.581,00	0,00	38.810,00
<b>Total Coste</b>	<b>34.229,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.581,00</b>	<b>4.581,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.810,00</b>

Amortización:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	saldo al 31/12/2015
Aplicaciones Informáticas	-30.440,57	-2.064,07			-32.504,64
<b>Total Amortización</b>	<b>-30.440,57</b>	<b>-2.064,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-32.504,64</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2014	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2016
Aplicaciones Informáticas	3.788,43	6.305,36	3.921,18
<b>Total Valor Neto</b>	<b>3.788,43</b>	<b>6.305,36</b>	<b>3.921,18</b>

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

Al cierre del ejercicio 2016 están totalmente amortizados elementos por un total de 30.000,- euros, los mismos que al cierre del ejercicio 2015.

#### NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	saldo al 31/12/2015	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2016
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28			0,00		753.946,28
Construcciones	893.356,19			0,00		893.356,19
Instalaciones Técnicas	99.540,72			0,00		99.540,72
Maquinaria	4.116,32			0,00		4.116,32
Otras instalaciones	66.221,03			0,00		66.221,03
Mobiliario	219.449,37		16.528,90	16.528,90		235.978,27
Equip. Proc. Información	56.667,00		2.230,80	2.230,80		58.897,80
<b>Total Coste</b>	<b>2.093.296,91</b>	<b>0,00</b>	<b>18.759,70</b>	<b>18.759,70</b>	<b>0,00</b>	<b>2.112.056,61</b>

Elemento	saldo al 31/12/2014	Total Altas			Bajas	saldo al 31/12/2015
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28			0,00		753.946,28
Construcciones	893.356,19			0,00		893.356,19
Instalaciones Técnicas	99.540,72			0,00		99.540,72
Maquinaria	4.116,32			0,00		4.116,32
Otras instalaciones	66.221,03			0,00		66.221,03
Mobiliario	213.808,95		5.640,42	5.640,42		219.449,37
Equip. Proc. Información	55.534,00		1.133,00	1.133,00		56.667,00
<b>Total Coste</b>	<b>2.086.523,49</b>	<b>0,00</b>	<b>6.773,42</b>	<b>6.773,42</b>	<b>0,00</b>	<b>2.093.296,91</b>

Deterioro:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2015
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro de Terrenos y Construcciones	-277.000,01	0,00		0,00	58.167,83	-218.832,18
<b>Total Coste</b>	<b>-277.000,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.167,83</b>	<b>-218.832,18</b>

Amortización:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Dotación del ejercicio	Altas por traspaso	Bajas	saldo al 31/12/2015
Construcciones	-279.749,62	-36.376,45			-316.126,07
Instalaciones Técnicas	-23.092,20	-11.932,89			-35.025,09
Maquinaria	-4.116,32	0,00			-4.116,32
Otras instalaciones	-48.117,48	-4.545,12			-52.662,60
Mobiliario	-124.402,61	-14.239,22			-138.641,83
Equip. Proc. Información	-51.595,66	-2.258,62			-53.854,28
<b>Total Amortización</b>	<b>-531.073,89</b>	<b>-69.352,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-600.426,19</b>

### Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2016
Terrenos y Construcciones	1.112.344,22	1.155.403,17
Instalaciones Técnicas	64.515,63	52.582,74
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	13.558,43	9.582,61
Mobiliario	80.807,54	82.309,72
Equip. Proc. Información	2.812,72	2.963,13
<b>Total Valor Neto</b>	<b>1.274.038,54</b>	<b>1.302.841,37</b>

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

En los ejercicios 2016 y 2015 se han reconocido correcciones valorativas por mayor valor de tasación por un total de 79.435,40 euros y 58.167,83 euros respectivamente, en el siguiente elemento:

INMUEBLE	VNC al 31-12-2015	Valor Tasación	Reversión del Deterioro
Rosario Pino, 18	1.054.176,39	1.112.344,22	-58.167,83

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

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

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

Elemento	31/12/2016	31/12/2015
Maquinaria	4.116,32	4.116,32
Otras Instalaciones	32.285,60	26.342,27
Mobiliario	84.575,84	80.169,78
Equipos Proceso de información	49.761,80	49.311,80
<b>Total</b>	<b>170.739,56</b>	<b>159.940,17</b>

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

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

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

Coste:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Altas			Bajas	Traspasos	saldo al 31/12/2015
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	25.747.990,67		9.033.991,83	9.033.991,83			34.781.982,50
Inversiones en construcciones	73.272.320,12	68.651,82	4.407.741,00	4.476.392,82			77.748.712,94
<b>Total Coste</b>	<b>99.020.310,79</b>	<b>68.651,82</b>	<b>13.441.732,83</b>	<b>13.510.384,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>112.530.695,44</b>

Deterioro:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Total Altas			Reversión	saldo al 31/12/2015
		Trasposos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-3.712.460,66			-16.608,07	660.602,83	-3.068.465,90
<b>Total Coste</b>	<b>-3.712.460,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-16.608,07</b>	<b>660.602,83</b>	<b>-3.068.465,90</b>

Amortización:

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

Elemento	saldo al 31/12/2014	Dotación del ejercicio	Altas por comb.	Bajas	Trasposos	saldo al 31/12/2015
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-10.900.302,48	-1.982.726,67		0,00	0,00	-12.883.029,15
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-10.900.302,48</b>	<b>-1.982.726,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.883.029,15</b>

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2014	saldo al 31/12/2015	saldo al 31/12/2016
Inversiones en terrenos	25.747.990,67	34.781.982,50	34.781.982,50
Inversiones en construcciones	62.372.017,64	64.865.683,79	63.438.216,86
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-3.712.460,66	-3.068.465,90	-2.236.108,21
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>84.407.547,65</b>	<b>96.579.200,39</b>	<b>95.984.091,15</b>

Las altas del ejercicio 2015 corresponden a:

- Compra de los locales 1 y 2 de la calle Velázquez, 87, de Madrid que componen una única unidad arrendaticia. Por un total de 4.621.730,62 euros.
- Compra en régimen de leasing de un edificio en la calle Teide, 4 de San Sebastián de los Reyes, Madrid. Por un total de 8.820.002,21 euros.
- Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

Espalmador, 4 Bº 3	1.029,12 €
Espalmador, 4 Bº 4	18.351,13 €
Espalmador, 4 1º 1	1.029,13 €
Espalmador, 4 1º 2	1.029,13 €
Bueso Pineda, 52	18.507,60 €
Teide, 4	28.705,71 €
<b>Total...</b>	<b>68.651,82 €</b>

Las altas del ejercicio 2016 corresponden a:

- Obras realizadas en los siguientes inmuebles:

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

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 los ejercicios 2016 y 2015 se han dotado correcciones valorativas por deterioro por un total de 217,81 euros y 16.608,07 euros respectivamente, en los siguientes elementos:

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

238.452,67	238.234,86	217,81
------------	------------	--------

INMUEBLE	VNC a 31.12.15	Valor tasación al 31-12-15	Deterioro
<i>Marítima, 29. Las Caletillas.</i>	251.933,86	244.097,97	7.835,89
<i>Buenaventura Bonnet, 15</i>	316.631,26	307.859,08	8.772,18

568.565,12	551.957,05	16.608,07
------------	------------	-----------

Durante el ejercicio 2016 se han realizado reversiones de deterioro del valor de varios inmuebles por valor de 832.575,50 euros, tal y como figura en el cuadro de la Nota 10.

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



Cada corrección valorativa se ha efectuado sobre inmuebles propiedad de la compañía reflejados en el epígrafe de Inversiones en Terrenos y Construcciones en base a la tasación efectuada por Valoraciones Mediterráneo, S.A., Sociedad de Tasaciones. Los inmuebles se han valorado de manera individual, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. No se han tenido en cuenta deducciones por negociación conjunta en comercializaciones en lotes o como unidad, por tanto. El método de valoración utilizado es de "Comparación de Mercado", informando del valor de mercado o venal de cada uno de los inmuebles de la cartera. Se ha considerado el valor de venta en plena propiedad al objeto de actualizar el valor contable, incorporado en los datos de la sociedad como valor de compra.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio actual y del anterior asciende a 873.082,69 euros y 830.780,86 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 la sociedad tiene ocho inmuebles afectos a garantía hipotecaria (véase Nota 9.2).

Tal y como se detalla en la Nota 9, el 30 de junio de 2011 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre tres inmuebles de su propiedad.

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

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

Coste:

Elemento		saldo al	Altas	Mejoras	saldo al	Altas	Mejoras	saldo al
		31/12/2014			31/12/2015			31/12/2016
Inversiones terrenos	en	1.680.314,78			1.680.314,78			1.680.314,78
Inversiones construcciones	en	7.228.188,29			7.228.188,29			7.228.188,29
<b>Total Coste</b>		<b>8.908.503,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.908.503,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.908.503,07</b>

Amortizaciones:

Elemento		saldo al	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al
		31/12/2014			31/12/2015			31/12/2016
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias		-1.706.949,19	-293.476,90	0	-2.000.426,09	-293.476,90	0	-2.293.902,99
<b>Total Amortización Acumulada</b>		<b>-1.706.949,19</b>	<b>-293.476,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.000.426,09</b>	<b>-293.476,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.293.902,99</b>

## Valor neto contable

Elemento	saldo al	saldo al	saldo al
	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Inversiones en terrenos	1.680.314,78	1.680.314,78	1.680.314,78
Inversiones en construcciones	5.521.239,10	5.227.762,20	4.934.285,30
<b>Total Valor Neto Contable</b>	<b>7.201.553,88</b>	<b>6.908.076,98</b>	<b>6.614.600,08</b>

Estas inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden dos edificios adquiridos por la sociedad en Berlín (Alemania), que a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 pertenecen en su totalidad a ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

## NOTA 8. ARRENDAMIENTOS

### 8.1 Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2006 se formalizó con La Caixa un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa nº3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen.

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
2016	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	11 años	5.000.000,00
2015	Calle Isla Graciosa nº 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	10 años	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2016	Calle Isla Graciosa nº 3	119	12	109	746.642,27	9.104.031,78	13.149.325,96
2015	Calle Isla Graciosa nº 3	107	12	121	720.545,79	8.383.485,99	13.895.968,23

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

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
2016	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	1 año	41.471,77
2015	Calle Teide nº 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	2 meses	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
2016	Calle Teide nº 4	2	12	226	355.596,10	222.886,77	8.021.517,13
2015	Calle Teide nº 4	0	2	238	222.886,77	0,00	8.377.113,23

## 8.2 Arrendamientos operativos

Tal y como se indica en la nota 14 A), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad tiene, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (el 95,11% en 2016 y 95,92% en 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 el 87,55% de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la sociedad (el 87% en 2015) se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria.

Del total de los inmuebles destinados al arrendamiento el 12,45% se encontraban vacíos al 31 de diciembre de 2016 (13% en 2015).

El detalle de los inmuebles y alquileres más significativos para los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

2015							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-15	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Erich Weinert	2.939.301,70	-606.745,24	-98.386,21	2.234.170,25	216.992,76	222.504,04	398,06
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-1.100.203,95	-195.090,69	4.673.906,73	487.758,04	493.357,96	8.335,30
Edificio Isla Graciosa, 3	21.401.814,20	-3.589.841,27	-667.945,82	17.144.027,11	1.422.646,61	1.493.197,00	11.074,66
Edificio Bueso Pineda, 52	3.620.572,96	-1.111.502,84	-38.876,35	2.470.193,77	186.046,69	187.251,74	0,00
Edificio Teide, 4	8.848.707,92	0,00	-12.569,38	8.836.138,54	0,00	136.750,68	120.209,92
<b>Total</b>	<b>42.779.598,15</b>	<b>-6.408.293,30</b>	<b>-1.012.868,45</b>	<b>35.358.436,40</b>	<b>2.313.444,10</b>	<b>2.533.061,42</b>	<b>140.017,94</b>

2016							
Elemento	Coste	Amort. Acum. al 01-01-16	Dotación Amortiz.	Valor Contable	Ingresos Devengados		Ingresos Devengados no cobrados
					Ej. Anterior	En el ejercicio	
Edificio Erich Weinert	2.939.301,70	-705.131,45	-98.386,21	2.135.784,04	222.504,04	226.437,89	182,94
Edificio Blücherstr. 37-A	5.969.201,37	-1.295.294,64	-195.090,69	4.478.816,04	493.357,96	500.021,67	7.550,13
Edificio Isla Graciosa, 3	21.589.815,86	-4.257.787,09	-671.284,38	16.660.744,39	1.493.197,00	1.539.435,90	1.014,00
Edificio Bueso Pineda, 52	3.637.274,96	-1.150.379,19	-38.992,88	2.447.902,89	187.251,74	190.557,53	0,00
Edificio Teide, 4	9.258.589,57	-12.569,38	-160.993,37	9.085.026,82	136.750,68	734.445,01	270.119,00
Asura, 56	8.521.601,00	-705.240,13	-144.695,49	7.671.665,38	88.935,37	541.742,01	0,00
Orense, 70	12.882.020,37	-1.331.129,31	-220.142,48	11.330.748,58	669.760,39	648.990,06	14.020,66
Velázquez, 87	4.621.730,62	-12.696,34	-25.456,49	4.583.577,79	138.188,96	276.359,81	0,00
Nicolás Guillén, 6	8.577.712,07	-745.631,19	-142.568,13	7.689.512,75	299.666,62	304.888,15	9.940,90
<b>Total</b>	<b>77.997.247,52</b>	<b>-10.215.858,72</b>	<b>-1.697.610,12</b>	<b>65.783.778,68</b>	<b>3.729.612,76</b>	<b>4.962.878,03</b>	<b>302.827,63</b>

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

## **NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **9.1 Activos financieros**

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

CLASES CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15
<b>Activos Financieros disponibles para la venta</b>								
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27					563,27	563,27
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>								
258 - Imposiciones a L.P.					0,00	208.000,00	0,00	208.000,00
260 - Fianzas Constituidas L.P.					724.965,85	677.854,06	724.965,85	677.854,06
<b>TOTAL</b>	<b>563,27</b>	<b>563,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>724.965,85</b>	<b>885.854,06</b>	<b>725.529,12</b>	<b>886.417,33</b>

CATEGORIAS	CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
		Instrumentos Financieros a C.P.							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de Deuda		Créditos Derivados Otros			
		Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>									
407 - Anticipo a Proveedores						21.000,00		0,00	21.000,00
417 - Anticipo a Acreedores						30.589,31		0,00	30.589,31
430 - Clientes						250.029,16	205.656,63	250.029,16	205.656,63
440 - Deudores						824,90	14.179,81	824,90	14.179,81
532 - Créditos C.P. Partes Vinculadas						750.000,00	250.000,00	750.000,00	250.000,00
534 - Intereses C.P. Créditos Partes Vinculadas						8.201,25	7.830,30	8.201,25	7.830,30
553 - Cta. Cte. Fusiones y Escisiones						4.177,17	4.177,17	4.177,17	4.177,17
541 - Valores repres. de deuda						0,00	0,00	Nota	0,00
570 - Caja						1.210,88	1.026,86	1.210,88	1.026,86
572 - Bancos						1.565.634,11	1.222.579,46	1.565.634,11	1.222.579,46
576 - Otros activos líquidos equivalentes						0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>						<b>2.580.077,47</b>	<b>1.757.039,54</b>	<b>2.580.077,47</b>	<b>1.757.039,54</b>

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

	31/12/2014	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2015	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	31/12/2016
Deterioro de créditos	273.131,74	16.839,38	-5.300,00	-18.554,83	266.116,29	145.924,18	-8.866,23	-6.150,69	397.023,55

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

## 9.2 Pasivos financieros

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

CATEGORIAS	CLASES	PASIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
		Instrumentos Financieros a L.P.							
		Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
		Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15
<b>Débitos y partidas a pagar</b>									
170 - Préstamos Entid. Crédito	4.750.369,42	5.291.236,13						4.750.369,42	5.291.236,13
174 - Acreedores Arrend. Finan.	20.030.996,05	21.174.204,49						20.030.996,05	21.174.204,49
180 - Fianzas Recibidas a L.P.					1.022.924,61	899.143,80		1.022.924,61	899.143,80
<b>TOTAL</b>	<b>24.781.365,47</b>	<b>26.465.440,62</b>			<b>1.022.924,61</b>	<b>899.143,80</b>		<b>25.804.290,08</b>	<b>27.364.584,42</b>

CLASES CATEGORIAS	PASIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros Valores Negociables		Derivados Otros			
	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15	Ej.'16	Ej.'15
<b>Débitos y partidas a pagar</b>								
400 – Proveedores					19.525,28	66.337,90	19.525,28	66.337,90
410 – Acreed. Prest. Servicios					70.616,33	70.350,87	70.616,33	70.350,87
438 – Anticipos de Clientes					23.538,05	36.465,41	23.538,05	36.465,41
465 – Remun. Pdtes. de pago					8.822,70	12.244,37	8.822,70	12.244,37
520 – Deudas Entidades Crédito	545.291,23	645.973,55					545.291,23	645.973,55
524 – Acreed. Arrend. Financ.	1.139.847,04	1.098.876,97					1.139.847,04	1.098.876,97
554 – Cta. Cte. Com. Bienes					14.639,69	244,65	14.639,69	244,65
555 – Partidas Pdtes. Aplicación					-7.548,95	-10.803,82	-7.548,95	-10.803,82
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo					131.005,57	177.083,77	131.005,57	177.083,77
<b>TOTAL</b>	<b>1.685.138,27</b>	<b>1.744.850,52</b>			<b>260.598,67</b>	<b>351.923,15</b>	<b>1.945.736,94</b>	<b>2.096.773,67</b>

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

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

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

Año 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.744.850,52	1.671.922,59	1.599.631,75	1.642.371,78	1.686.613,40	19.864.901,10	28.210.291,14

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

Con fecha 26 de Julio de 2007 la sociedad constituyó un establecimiento permanente en Alemania para la compra, por un total de 2.520.753,06 euros, de un inmueble sito en Erich Weinert Strasse, 6 – 10439 – Berlín. En el ejercicio 2008 la Sociedad adquirió el 60% de otro inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable de los mismos a 31 de diciembre de 2016 es de 2.135.784,04 euros y 4.478.816,04 euros respectivamente y al 31 de diciembre de 2015 es de 2.234.170,25 euros y 4.673.906,73 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 2016 es de 726.215,26 euros y 2.077.536,35 euros respectivamente. Al cierre del ejercicio 2015 los saldos pendientes ascendían a 756.353,48 euros y 2.157.359,70 euros 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 0,505 % en 2016 y del 0,735% en 2015, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 412.804,15 euros y al cierre del ejercicio 2015 de 495.556,54 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 0,494 % en 2016 y del 0,715% en 2015, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 673.054,07 euros y al cierre del ejercicio 2015 de 750.391,72 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BBVA que grava el edificio de Asura, 56 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2017 y se ha aplicado un tipo de interés del 0,333 % en 2016 y del 0,708 % en 2015, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 113.537,89 euros y al cierre del ejercicio 2015 de 340.048,24 euros.
- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con La Caixa por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Isla graciosa nº 3, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Con fecha 16 de Febrero de 2011 la sociedad adquiere, tras la escisión de Entrecampos Dos y Entrecampos Tres, el contrato de arrendamiento financiero que tenían estas sociedades por el 50% del valor del inmueble por lo que desde 2011, la sociedad posee el 100% del valor de este inmueble ligado al 100% de la deuda del contrato de arrendamiento financiero. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2016 es de 13.149.325,96 euros (13.895.968,23 euros en 2015).
- Préstamo ICO firmado con BANKIA el 24 de junio de 2015 por un total de 1.500.000,00 euros solicitado para la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,570 % en 2016 y del 1,742 % en 2015, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2016 de 1.287.500 euros y al cierre del ejercicio 2015 de 1.437.500,00 euros.

- Contrato de arrendamiento financiero suscrito con BANKIA el 5 de noviembre de 2015, por un total de 8.600.000,00 euros, por el alquiler con derecho a compra del edificio de la calle Teide, nº 4, San Sebastián de los Reyes, Madrid. Tal y como se indica en la Nota 8.1, el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2016 es de 8.021.517,13 euros (8.377.113,23 euros en 2015).

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

Entidad	2017	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores
BANKIA	604.522,29	605.513,14	611.597,83	617.773,37	616.979,25	6.670.448,33
B.B.V.A.	191.482,29	78.271,62	78.600,20	78.930,16	79.261,53	280.046,16
LA CAIXA	773.683,90	801.704,91	830.740,78	860.828,27	892.005,44	8.990.362,66
DEUTSCHE	115.449,79	121.456,18	127.775,21	134.423,29	141.417,51	2.163229,63
<b>TOTALES</b>	<b>1.685.138,27</b>	<b>1.606.945,85</b>	<b>1.648.714,02</b>	<b>1.691.955,09</b>	<b>1.729.663,73</b>	<b>18.104.086,78</b>

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

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	2016	2015
	Días	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	<b>11,503</b>	<b>8,268</b>
Ratio de operaciones pagadas	11,516	8,401
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,142	6,500
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	1.972.246,05	884.073,18
Total pagos pendientes	19.525,28	66.337,90

### 9.3 Fondos propios

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



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

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no ha habido modificaciones en el capital; por lo tanto al cierre de ambos ejercicios el capital de la compañía asciende a 49.092.735,96 Euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

### Autocartera

En la Junta Universal de Socios celebrada el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 26 de junio de 2016 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

En el presente ejercicio se han realizado diversas operaciones de compra (6.198 acciones) y venta (1.500 acciones) propias del MAB.

Los resultados del ejercicio por la venta de parte de estas acciones propias han ascendido a 3.589,44 euros de pérdida en el ejercicio 2015 y a 450,09 euros de pérdida en el ejercicio 2016 y han sido registrados como menor valor de las reservas de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2015 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 48.441 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera suponía el 0,089 % del capital social total.

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

### Reservas

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

Descripción	2016	2015
Reserva Legal	5.395.011,19	5.275.480,47
Reservas Voluntarias	3.550.395,63	2.840.393,70
<b>Total</b>	<b>8.945.406,82</b>	<b>8.115.874,17</b>

Las reservas voluntarias existentes al cierre del ejercicio 2015, además de los beneficios por la venta de acciones propias del ejercicio anterior (41.063,85 euros), recogen los siguientes conceptos:

- Importes resultantes de la diferencia a devolver entre la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2008 realizadas por la Sociedad y presentadas en ejercicios anteriores y las liquidaciones practicadas por la Agencia Tributaria, que se ha resuelto favorablemente en el presente ejercicio. Adicionalmente, se registra la diferencia entre el devengo del impuesto de 2012 incluido en las cuentas anuales del ejercicio 2012 y el impuesto de sociedades finalmente presentado con las oportunas correcciones. Todo ello ha supuesto un total de 137.657,03 euros registrado directamente como mayor importe de reservas.
- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de -3.589,44 euros.
- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 78.705,29 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.
- Reservas voluntarias por un total 2.586.556,97 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobado en la Junta General del 25 de junio de 2015.

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

- Pérdidas por la venta de acciones propias por importe de -450,09 euros.
- Reservas voluntarias por un total 184.759,92 euros procedentes de la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobado en la Junta General del 26 de junio de 2016.
- Reservas voluntarias SOCIMI por un total de 178.203,31 euros, correspondiente al 20% del beneficio del ejercicio anterior no distribuido como dividendos entre los socios, aprobado en Junta General.
- Devolución Impto. Scdes 2011 por 174.757,52 euros, del 2010 por 2.844,81 euros y Sentencia a n/favor Impto. 2005/2006 por 169.886,46 euros, todo ello registrado como mayor importe de reservas en 2016.

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

- 1) Reserva legal: de acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la sociedad por el régimen fiscal especial de SOCIMI.  
Al cierre del ejercicio, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente, por un importe correspondiente al 10,99% del capital social.
- 2) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

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

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

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

- **Riesgo de mercado**

- Riesgo de precio**

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

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

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

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

- **Riesgo de crédito**

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

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

- **Riesgo de liquidez**

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

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

### 9.5 Valor razonable

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

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

### NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

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

A partir del ejercicio 2013 la entidad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

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

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
	<b>2.032.175,38</b>		<b>1.195.307,17</b>	
Impuesto de Sociedades	167.767,40		132.310,35	
Diferencias permanentes	217,81	(993.034,59)	16.608,07	(855.754,17)
Diferencias temporarias				
- con origen en el ejercicio	663.425,30	(181.040,51)	640.782,73	(425.249,70)
- con origen en ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores				
<b>Total</b>	<b>831.410,51</b>	<b>(1.174.075,10)</b>	<b>789.701,15</b>	<b>(1.281.003,87)</b>
<b>Base imponible al 25% (resultado fiscal)</b>	<b>482.384,79</b>		<b>215.533,03</b>	
<b>Base imponible 0% (resultado fiscal)</b>	<b>1.207.126,00</b>		<b>488.471,42</b>	

El cálculo del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
RESULTADO CONTABLE	2.032.175,38		1.195.307,17	
+ Diferencias Permanentes Positivas	198.188,71		179.101,95	
- Diferencias Permanentes Negativas	-1.023.238,09		-885.937,70	
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	1.207.126,00		488.471,42	
+ Diferencias Temporarias Positivas	663.425,30		640.782,73	
- Diferencias Temporarias Negativas	-181.040,51		-425.249,70	
- Bases Imponibles Negat. Ejerc. Anteriores				
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO	1.689.510,79		704.004,45	
0% operaciones				
x Tipo de comunes	0,00		0,00	
x Gravamen: 25% sobre dif. temporaria	120.596,20		60.349,25	
CUOTA INTEGRAL	120.596,20		60.349,25	
- Deducciones y bonificaciones	-30.149,05		-15.087,31	
CUOTA LIQUIDA	90.447,15		45.261,94	
- Retenciones	3.706,11		3.625,10	
- Pagos a Cuenta	21.202,67		19.893,90	
	-24.908,78		-23.519,00	
<b>CUOTA A PAGAR / DEVOLVER</b>	<b>65.538,37</b>		<b>21.742,94</b>	

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

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

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

Concepto	2016		2015	
	PG	Patrimonio	PG	Patrimonio
Impuesto Corriente	90.447,15		45.261,94	
Impuesto Diferido	-120.596,20		-60.349,25	
Ajustes en la imposición sobre beneficios	197.916,45		147.397,66	
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>167.767,40</b>		<b>132.310,35</b>	

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

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

	Saldo a	
	31/12/2016	31/12/2015
HP Deudora por IVA	11.195,26	11.195,26
HP Deudora por devolución IS años anteriores	308.767,40	177.242,14
Pasivo por impuesto corriente	-66.840,98	-23.045,55
HP Acreedora por IVA	-119.115,52	-94.579,97
HP Acreedora por retenciones practicadas	-166.701,44	-34.644,36
Organismos Seguridad Social Acreedores	-4.761,46	-5.375,58

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

Concepto	2016		2015	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Diferencias Temporarias		12.838.228,03		12.760.907,78
Crédito por B.I. Negativas				
<b>Total impuesto anticipado/diferido</b>	<b>0,00</b>	<b>12.838.228,03</b>	<b>0,00</b>	<b>12.760.907,78</b>

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

Concepto	Saldo a 31/12/2015	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Bajas	Saldo a 31/12/2016
Leasing	Base	-25.701,36	-192.335,10		-218.036,46
	Cuota	-6.425,32	-48.083,78		-54.509,10
Integración de rentas	Base	-3.813.288,28		143.683,32	-3.669.604,96
	Cuota	-953.322,11		35.920,73	-917.401,38
Amortización acelerada	Base	-3.213.243,50		11.294,59	-3.201.948,91
	Cuota	-803.310,80		2.823,65	-800.487,15
Dif. Valoración inmuebles prodentos de combinaciones de negocio	Base	-46.958.906,84		519.741,98	-46.439.164,86
	Cuota	-11.739.726,70		129.935,49	-11.609.791,21
Ajuste por Deterioro	Base	2.967.508,70		-791.665,79	2.175.842,91
	Cuota	741.877,15		-197.916,45	543.960,70
<b>Total pasivo por impuesto diferido</b>	<b>-12.760.907,78</b>	<b>-48.083,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-29.236,58</b>	<b>-12.838.228,14</b>

Concepto		Saldo a 31/12/2014	Altas	Ajustes Tipo Impositivo	Bajas	Saldo a 31/12/2015
Leasing	Base	130.626,83	-156.328,19			-25.701,36
	Cuota	32.656,72	-43.771,89	4.689,85		-6.425,32
Integración de rentas	Base	-3.956.971,60			143.683,32	-3.813.288,28
	Cuota	-989.243,07		-4.310,37	40.231,33	-953.322,11
Amortización acelerada	Base	-2.944.321,99	-268.921,51			-3.213.243,50
	Cuota	-736.080,42	-75.298,02	8.067,64		-803.310,80
Dif. Valoración inmuebles procedentes de combinaciones de negocio	Base	-47.456.006,25			497.099,41	-46.958.906,84
	Cuota	-11.864.001,56		-14.912,97	139.187,83	-11.739.726,70
Ajuste por Deterioro	Base	3.531.235,85			-563.727,15	2.967.508,70
	Cuota	882.808,96		16.911,81	-157.843,62	741.877,15
<b>Total pasivo por impuesto diferido</b>		<b>-12.673.859,37</b>	<b>-119.069,91</b>	<b>10.445,96</b>	<b>21.575,54</b>	<b>-12.760.907,78</b>

Para el cálculo fiscal de la reversión del deterioro de los ejercicios 2016 y 2015 no se han tenido en cuenta los importes de los siguientes inmuebles, por tener un valor neto histórico superior al valor de tasación:

	2016	2015
TOTAL DETERIORO / REV. DETERIORO	-911.793,09	-702.162,59
Alberto Aguilera, 31	0,00	-46.635,91
Rosario Pino, 18	-79.435,40	-58.167,83
Pº de Europa, 5	-40.691,90	-33.631,70
Mayor VNH que V.Tasación	-120.127,30	-138.435,44
Total a disminuir en IS	-791.665,79	-563.727,15
Total a disminuir en IS	0,00	0,00

Como consecuencia del deterioro de inmuebles registrado en los ejercicios 2016 y 2015, se ha revertido la parte correspondiente al impuesto diferido, de acuerdo al siguiente detalle:

Inmueble	VNC a 31.12.16	Valor tasación al 31-12-16	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2016	VN Histórico a 31.12.16	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 25%
Ctra. Valdepeñas, 15	1.348.928,34	1.387.438,63	-38.510,29	0,00	38.510,29	-38.510,29	Reversión Deterioro	-38.510,29	-9.627,57
Alberto Aguilera 31	452.129,12	479.145,91	-27.016,79	0,00	27.016,79	-27.016,79	Reversión Deterioro	-27.016,79	-6.754,20
Arturo Soria 187	116.492,90	121.633,80	-5.140,90	0,00	5.140,90	-5.140,90	Reversión Deterioro	-5.140,90	-1.285,23
Espíritu Santo, 32	2.753.958,33	3.016.179,32	-262.220,99	0,00	262.220,99	-262.220,99	Reversión Deterioro	-262.220,99	-65.555,25
Francisco Gervás 12, Madrid	520.107,89	535.673,01	-15.565,12	0,00	15.565,12	-15.565,12	Reversión Deterioro	-15.565,12	-3.891,28
Gandía, 6	154.656,51	161.923,19	-7.266,68	0,00	7.266,68	-7.266,68	Reversión Deterioro	-7.266,68	-1.816,67
Avda. Mediterráneo, 7	1.301.077,49	1.393.131,48	-92.053,99	0,00	92.053,99	-92.053,99	Reversión Deterioro	-92.053,99	-23.013,50
Avda. Mediterráneo, 9	795.942,59	848.078,31	-52.135,72	0,00	52.135,72	-52.135,72	Reversión Deterioro	-52.135,72	-13.033,93
Rosario Pino, 18	1.075.967,77	1.155.403,17	-79.435,40	0,00	79.435,40	-79.435,40	Reversión Deterioro	0	
Seco, 5	141.871,24	147.644,73	-5.773,49	0,00	5.773,49	-5.773,49	Reversión Deterioro	-5.773,49	-1.443,37
Velayos, 2	86.168,39	92.581,89	-6.413,50	0,00	6.413,50	-6.413,50	Reversión Deterioro	-6.413,50	-1.603,38
Algorta, 12	278.041,03	294.909,68	-16.868,65	0,00	16.868,65	-16.868,65	Reversión Deterioro	-16.868,65	-4.217,16
Algorta, 14	107.752,11	113.733,15	-5.981,04	0,00	5.981,04	-5.981,04	Reversión Deterioro	-5.981,04	-1.495,26
Baunatal, 22	122.879,39	131.178,06	-8.298,67	0,00	8.298,67	-8.298,67	Reversión Deterioro	-8.298,67	-2.074,67
Pº Europa, 5	1.787.057,00	1.828.048,66	-40.991,66	0,00	40.991,66	-40.991,66	Reversión Deterioro	-299,76	-74,94
Euskadi, 16	183.411,83	198.952,30	-15.540,47	0,00	15.540,47	-15.540,47	Reversión Deterioro	-15.540,47	-3.885,12
Marítima, 27	866.888,21	884.061,31	-17.173,10	0,00	17.173,10	-17.173,10	Reversión Deterioro	-17.173,10	-4.293,28
Marítima, 29. Las Caletillas.	238.452,67	238.234,86	217,81	217,81	-	-	Deterioro	217,81	54,45
Marcial García, 11. El Médano.	100.162,76	101.342,81	-1.180,05	0,00	1.180,05	-1.172,94	Reversión Deterioro	-1.172,94	-293,24
Buenaventura Bonnet, 15	298.696,44	305.655,29	-6.958,85	0,00	6.958,85	-6.958,85	Reversión Deterioro	-6.958,85	-1.739,71
Blas Otero, 4	318.742,11	338.902,51	-20.160,40	0,00	20.160,40	-20.160,40	Reversión Deterioro	-20.160,40	-5.040,10
León Felipe, 8									
Local 1	34.463,33	37.124,81	-2.661,48	0,00	2.661,48	-2.661,48	Reversión Deterioro	-2.661,48	-665,37
Local 5	55.473,38	58.846,22	-3.372,84	0,00	3.372,84	-3.372,84	Reversión Deterioro	-3.372,84	-843,21
Vivienda 1º D + Garaje 4 + Trastero 9	208.837,74	217.600,84	-8.763,10	0,00	8.763,10				
Vivienda 2º D + Garaje 8 + Trastero 10	210.732,94	220.274,95	-9.542,01	0,00	9.542,01				
Vivienda 3º A + Garaje 9 + Trastero 3	209.656,27	219.346,25	-9.689,98	0,00	9.689,98				
Vivienda 3º B + Garaje 10 + Trastero 17	200.971,64	209.888,15	-8.916,51	0,00	8.916,51				
Vivienda 4º c + Garaje 15 + trastero 16	190.278,52	198.922,97	-8.644,45	0,00	8.644,45				
Nicolás Guillén, 2	3.799.706,16	3.974.163,55	-174.457,39	0,00	174.457,39	-46.014,37	Reversión Deterioro	-46.014,37	-11.503,59
Nicolás Guillén, 6	7.554.229,22	7.731.259,08	-177.029,86	0,00	177.029,86	-135.283,56	Reversión Deterioro	-135.283,50	-33.820,88
	25.513.733,32	26.641.278,89		217,81	1.127.763,38	-912.010,90		-791.665,73	-197.916,46



Inmueble	VNC a 31.12.15	Valor tasación al 31-12-15	Diferencia	Deterioro	Mayor valor en tasación	Reversión Deterioro 2015	VN Histórico a 31.12.15	Base Diferencia Temporal	Ajuste Impto. Diferido 28%
Ctra. Vadepeñas, 15	1.349.823,11	1.375.663,54	-25.840,43	0,00	25.840,43	-25.840,43	Reversión Deterioro	-25.840,43	-7.235,32
Alberto Aguilera 31	409.520,75	456.156,66	-46.635,91	0,00	46.635,91	-46.635,91	Reversión Deterioro	0,00	0,00
Arturo Soria 187	112.174,70	119.162,30	-6.987,60	0,00	6.987,60	-6.987,60	Reversión Deterioro	-6.987,60	-1.956,53
Espiritu Santo, 32	2.706.616,11	2.791.131,48	-84.515,37	0,00	84.515,37	-84.515,37	Reversión Deterioro	-84.515,37	-23.664,30
Francisco Gervás 12, Madrid	512.930,54	526.167,10	-13.236,56	0,00	13.236,56	-13.236,56	Reversión Deterioro	-13.236,56	-3.706,24
Gandia, 6	151.003,15	159.108,23	-8.105,08	0,00	8.105,08	-8.105,08	Reversión Deterioro	-8.105,08	-2.269,42
Avda. Mediterráneo, 7	1.275.654,04	1.333.641,73	-57.987,69	0,00	57.987,69	-57.987,69	Reversión Deterioro	-57.987,69	-16.236,55
Avda. Mediterráneo, 9	778.943,12	814.865,12	-35.952,00	0,00	35.952,00	-35.952,00	Reversión Deterioro	-35.952,00	-10.066,56
Avda. Mediterráneo, 12	752.480,49	864.427,63	-71.947,14	0,00	71.947,14	-6.268,11	Reversión Deterioro	-6.268,11	-1.755,07
Rosario Pino, 18	1.054.176,39	1.112.344,22	-58.167,83	0,00	58.167,83	-58.167,83	Reversión Deterioro	0,00	0,00
Seco, 5	122.978,67	145.765,45	-22.806,78	0,00	22.806,78	-22.806,78	Reversión Deterioro	-22.806,78	-6.385,90
Velays, 2	84.453,94	89.579,51	-5.125,57	0,00	5.125,57	-5.125,57	Reversión Deterioro	-5.125,57	-1.435,16
Velays, 4	440.418,45	466.959,43	-26.540,98	0,00	26.540,98	-3.750,47	Reversión Deterioro	-3.750,47	-1.050,13
Algorfa, 12	270.725,67	280.897,31	-10.171,64	0,00	10.171,64	-10.171,64	Reversión Deterioro	-10.171,64	-2.848,06
Algorfa, 14	104.631,63	108.665,95	-4.054,32	0,00	4.054,32	-4.054,32	Reversión Deterioro	-4.054,32	-1.135,21
Baunatal, 22	119.907,11	124.176,11	-4.269,00	0,00	4.269,00	-4.269,00	Reversión Deterioro	-4.269,00	-1.195,32
Pº Europa, 5	1.782.033,54	1.815.665,24	-33.631,70	0,00	33.631,70	-33.631,70	Reversión Deterioro	0,00	0,00
Euskadi, 16	178.177,39	187.082,41	-8.905,02	0,00	8.905,02	-8.905,02	Reversión Deterioro	-8.905,02	-2.493,41
Marítima, 27	663.686,38	666.492,87	-22.606,49	0,00	22.606,49	-22.606,49	Reversión Deterioro	-22.606,49	-6.329,82
Marítima, 29. Las Caletillas.	251.933,66	244.097,97	7.835,69	7.835,69	-	7.835,69	Deterioro	7.835,69	2.194,05
Marcial García, 11. El Médano.	101.413,19	101.413,93	-0,74	0,00	0,74	-0,74	Reversión Deterioro	-0,74	-0,21
Buenaventura Bonnet, 15	316.631,26	307.859,08	8.772,18	8.772,18	-	8.772,18	Deterioro	8.772,18	2.456,21
Blas Otero, 4	316.734,12	327.616,76	-10.882,64	0,00	10.882,64	-10.882,64	Reversión Deterioro	-10.882,64	-3.047,14
León Felipe, 8									
Local 1	34.398,70	35.745,89	-1.347,19	0,00	1.347,19	-1.347,19		-1.347,19	-377,21
Local 5	55.296,84	57.435,06	-2.138,22	0,00	2.138,22	-2.138,22		-2.138,22	-615,50
Vivienda 1º D+Cje 4+Trastero 9	159.188,30	211.691,67	-52.503,37	0,00	52.503,37				
Vivienda 2º D+Cje 8+Trastero 10	197.680,17	214.288,47	-16.608,30	0,00	16.608,30				
Vivienda 3º A+Cje 9+Trastero 3	207.178,81	213.385,76	-6.206,95	0,00	6.206,95				
Vivienda 3º B+Cje 10+Trastero 17	175.626,28	204.130,25	-28.503,97	0,00	28.503,97				
Vivienda 4º C+Cje 15+Trastero 16	181.030,30	193.535,63	-12.505,33	0,00	12.505,33				
Nicolás Guillén, 2	3.781.950,57	3.872.248,11	-90.297,14	0,00	90.297,14	-90.297,14	Reversión Deterioro	-90.297,14	-25.272,00
Nicolás Guillén, 6	7.541.730,19	7.695.797,35	-155.067,16	0,00	155.067,16	-155.067,16	Reversión Deterioro	-155.067,16	-43.418,80
	26.431.308,17	27.338.268,22			16.608,07	923.568,12		-563.727,14	-157.843,62

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

Al cierre del ejercicio 2015 quedaban 218.720,40 Euros y al cierre del ejercicio 2016 quedan 188.571,35 Euros pendientes de deducir por este concepto.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

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

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

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acuerda declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se ha formalizado como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se ha aportado entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. En concreto, el 30 de junio de 2011 Entrecampos Cuatro, S.L. elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 17.834 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad. En los balances de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se recibió fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid que dice: "ESTE TRIBUNAL, en PRIMERA instancia, acuerda ESTIMAR EN PARTE la reclamación interpuesta, ANULANDO la liquidación impugnada, que será sustituida por otra de acuerdo con lo expuesto en el último Fundamento de Derecho." Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo Central con fecha 10 de octubre de 2014. No se han recibido comunicaciones oficiales desde entonces.

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

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

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

**I.1.a)** Durante el Ejercicio 2.000 la Sociedad enajenó 3 viviendas situadas en la Avda. de Baunatal de San Sebastián de los Reyes (Madrid) por un importe total de 516.870,41€, que formaban parte del Inmovilizado Material, habiéndose acogido al Régimen previsto en el aptdo. 1, Artº 21 de la Ley del Impuesto.  
Total Importe de las Rentas acogidas a dicho régimen..... 329.082,51 €

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

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

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

En cuanto a la reinversión efectuada en Noviembre de 1.999:

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

En cuanto a la reinversión efectuada en año 2.000:

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

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

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

I.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.001

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

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

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

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

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

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

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

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

Antecedentes ejercicio anterior para cada sociedad:						
Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar	Pdte. integrar
	Renta a Integrar		al 31-12-14		al 31/12/15	a 01-1-2016
	€	años	€	años		€ años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.179,09	15	211,94	7.205,96 34
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.391,37	15	159,42	1.434,72 9
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	691,83	15	46,12	415,12 9
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	370,66	13	28,51	313,65 11
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00 0
	16.836,64		7.021,19		445,99	9.369,46

**E-4**

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar	Pdte. integrar
	Renta a Integrar		al 31-12-15		al 31/12/16	a 01-1-2017
	€	años	€	años		€ años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02 33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30 8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,02 8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,13 10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00 0
	16.836,64		7.467,18		445,99	8.923,47

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar	Pdte. integrar
	Renta a Integrar		al 31-12-15		al 31/12/16	a 01-1-2017
	€	años	€	años		€ años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02 33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30 8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,02 8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,13 10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00 0
	16.836,64		7.467,18		445,99	8.923,47

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar	Pdte. integrar
	Renta a Integrar		al 31-12-15		al 31/12/16	a 01-1-2017
	€	años	€	años		€ años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02 33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30 8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,02 8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,13 10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00 0
	16.836,64		7.467,18		445,99	8.923,47

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

Bien Objeto de Reinversión	Total 1/16		Renta Integrada		Renta a Integrar	Pdte. integrar
	Renta a Integrar		al 31-12-15		al 31/12/16	a 01-1-2017
	€	años	€	años		€ años
Loc. Fase II Av. Europa-C.Real	10.596,99	50	3.391,03	16	211,94	6.994,02 33
Local 7 2º San Máximo, 31	3.985,51	25	2.550,79	16	159,42	1.275,30 8
3 Pzas. Garaje San Máximo, 31	1.153,09	25	737,95	16	46,12	369,02 8
Edificio Mezquitas (Getafe) +	712,81	25	399,17	14	28,51	285,13 10
Acond. Locales Ciudad Real	388,24	7	388,24	7	0,00	0,00 0
	16.836,64		7.467,18		445,99	8.923,47

**RESUMEN**

E-4	445,99
Procedente de E-1	445,99
Procedente de E-2	445,99
Procedente de E-3	445,99
<b>Total a integrar al 31-12-16</b>	<b>1.783,96</b>
Parte proporcional al 30-06-16:	891,98

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

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

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

	Epigrafe	totalidad renta a integrar CPH	total renta a integrar 1/9 soc.benefid.	total años	Renta a integrar 2.015		Pdele integrar 01-01 2.016		Renta a integrar 2.016		Pdele integrar 01-01 2.017	
					€	años	€	años	€	años	€	años
	13.1.1.e)	25.791,51	2.865,72	50	57,31	1.834,06	32	57,31	1.776,75	31		
	13.1.1.e)	66.983,79	7.442,64	25	297,71	2.381,65	8	297,71	2.083,94	7		
	13.1.2.e)	26.354,42	2.928,27	25	117,13	937,05	8	117,13	819,92	7		
	13.1.3.e)	163.313,00	18.145,89	25	725,84	5.806,66	8	725,84	5.080,83	7		
	13.1.4.e)	41.546,72	4.616,30	50	92,33	3.231,39	35	92,33	3.139,07	34		
	13.1.5.e)	235.414,76	26.157,20	50	523,14	18.310,04	35	523,14	17.786,89	34		
	13.1.5.e)	169.418,63	18.824,29	50	376,49	13.553,47	36	376,49	13.176,98	35		
	13.1.5.e)	621.392,11	69.043,57	50	1.380,87	48.330,50	35	1.380,87	46.949,63	34		
	13.1.5.e)	408.833,16	45.425,91	50	908,52	32.706,65	36	908,52	31.798,13	35		
R	13.1.5.e)	7.713,83	857,09	50	17,14	668,53	39	17,14	651,39	38		
E	13.1.5.e)	21.998,71	2.444,30	50	48,89	1.906,55	39	48,89	1.857,67	38		
N	13.1.5.e)	35.712,19	3.968,02	49	80,98	2.834,30	35	80,98	2.753,32	34		
T	13.1.5.e)	84.280,77	9.364,53	50	187,29	6.742,46	36	187,29	6.555,17	35		
A	13.1.5.e)	16.856,15	1.872,91	26	72,03	864,42	12	72,03	792,38	11		
	13.1.5.e)	31.141,03	3.460,11	33	104,85	1.992,19	19	104,85	1.887,34	18		
	13.1.5.e)	6.285,35	698,37	12	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0		
	13.1.5.e)	2.571,28	285,70	26	10,99	131,86	12	10,99	120,87	11		
A	13.1.5.e)	489.971,25	54.441,25	50	1.088,83	42.464,16	39	1.088,83	41.375,33	38		
	13.1.5.e)	51.425,55	5.713,95	50	114,28	4.456,86	39	114,28	4.342,58	38		
	13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	297,13	39	7,62	289,51	38		
	13.1.5.e)	3.428,37	380,93	50	7,62	297,13	39	7,62	289,51	38		
I	13.1.5.e)	3.885,49	431,72	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0		
N	13.1.5.e)	599,96	66,66	33	2,02	40,40	20	2,02	38,38	19		
T	13.1.5.e)	2.457,00	273,00	50	5,46	202,02	37	5,46	196,56	36		
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	18.867,72	37	509,94	18.357,78	36		
R	13.1.5.e)	257.413,47	28.601,50	50	572,03	22.309,17	39	572,03	21.737,14	38		
A	13.1.5.e)	2.999,82	333,31	50	6,67	259,98	39	6,67	253,32	38		
R	13.1.5.e)	17.998,94	1.999,88	38	52,63	1.315,71	25	52,63	1.263,08	24		
	13.1.5.e)	92.108,88	10.234,32	50	204,69	7.982,75	39	204,69	7.778,06	38		
	13.1.5.e)	2.799,84	311,09	9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0		
	13.1.6.e)	99.652,18	11.072,46	7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0		
E	13.1.6.e)	1.540,02	171,11	21	8,15	65,17	8	8,15	57,02	7		
N	13.1.6.e)	9.560,96	1.062,33	27	39,35	550,84	14	39,35	511,49	13		
	13.1.6.e)	7.571,77	841,31	47	17,90	608,61	34	17,90	590,71	33		
	13.1.6.e)	705,84	78,43	46	1,70	56,28	33	1,70	54,58	32		
	13.1.6.e)	1.475,85	163,98	50	3,28	127,89	39	3,28	124,61	38		
E	13.1.6.e)	301.523,25	33.502,58	50	670,05	26.132,02	39	670,05	25.461,96	38		
L	13.1.6.e)	2.823,37	313,71	50	6,27	244,69	39	6,27	238,42	38		
	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	24.191,24	13	1.860,87	22.330,37	12		
	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	59.974,29	13	4.613,41	55.360,88	12		
J	13.1.6.e)	3.641.700,35	404.633,37	50	8.092,67	315.614,01	39	8.092,67	307.521,34	38		
E	13.1.6.e)	20.020,27	2.224,47	37	60,12	1.503,02	25	60,12	1.442,90	24		
R	13.2.1.e)	105.885,99	11.765,11	25	470,50	3.764,86	8	470,50	3.294,25	7		
C	13.2.2.e)	37.975,62	4.219,51	25	168,78	1.350,24	8	168,78	1.181,46	7		
I	13.2.2.e)	270.335,59	30.037,29	50	600,75	21.026,08	35	600,75	20.425,34	34		
C	13.2.3.e)	219.318,16	24.368,68	50	487,37	17.058,08	35	487,37	16.570,71	34		
I	13.3.1.e)	3.271,04	363,45	50	7,27	254,41	35	7,27	247,15	34		
O	13.3.2.e)	33.544,79	3.727,20	50	74,54	2.609,06	35	74,54	2.534,52	34		
	13.4.1.e)	3.835,55	426,17	50	8,52	298,32	35	8,52	289,80	34		
	13.4.2.e)	34.073,19	3.785,91	50	75,72	2.650,12	35	75,72	2.574,40	34		
	13.5.1.e)	8.547,64	949,74	29	32,75	360,25	11	32,75	327,50	10		
	13.5.1.e)	2.182,58	242,51	30	8,08	97,00	12	8,08	88,92	11		
	13.5.1.e)	148.542,83	16.504,76	25	660,19	5.281,54	8	660,19	4.621,35	7		
	13.5.2.e)	20.634,69	2.292,74	25	91,71	733,68	8	91,71	641,97	7		
	13.5.2.e)	93.702,62	10.411,40	50	208,23	6.871,53	33	208,23	6.663,30	32		
	13.5.2.e)	201.601,32	22.400,15	50	448,00	16.128,13	36	448,00	15.680,12	35		
	13.5.3.e)	269.416,35	29.935,15	50	598,70	21.553,31	36	598,70	20.954,61	35		
	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	48.563,84	13	3.735,68	44.828,16	12		
	13.6.1.e)	67.164,91	7.462,77	50	149,26	4.925,41	33	149,26	4.776,15	32		
	13.6.2.e)	32.828,12	3.647,57	50	72,95	2.407,42	33	72,95	2.334,46	32		
	13.7.2.e)	55.893,09	6.177,01	50	123,54	4.447,45	36	123,54	4.323,91	35		
	13.8.1.e)	13.482,01	1.498,00	50	29,96	1.078,56	36	29,96	1.048,60	35		
	13.9.1.e)	120.045,59	13.338,40	25	533,54	5.868,90	11	533,54	5.335,36	10		
		12.600.428,46	1.398.371,93		31.533,19	837.121,01		31.533,19	805.587,82			

3941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH

3941,65 = 1/8 DE 1/9 DE CPH

35474.84 en cada sociedad

35474.84 en cada sociedad



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

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

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

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

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

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

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

TOTAL .....  
7.756,34 €

III. c) En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al 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 ascendían a 21.575,03 €.

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

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

Dicha reinversión, realizada por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. en el ejercicio 2012, se detalla en el apartado V.2.a).  
No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

**IV.1) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.010**

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

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

habiéndose acogido al Régimen previsto en el 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 €.

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

- Reforma Edificio Orense, 70 .....  
5.763,73 €
  - Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....  
7.505,00 €
  - Mejoras Edificio Isla Graciosa, 3 .....  
7.372,34 €
  - Aire Acondicionado Mediterraneo, 12 .....  
1.400,00 €
  - Mobiliario León Felipe .....  
1.679,40 €
- TOTAL .....  
23.720,47 €

**IV.1.c)** En el ejercicio 2010 se dedujo de la cuota íntegra del impuesto el 12,00% de las rentas acogidas al 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 ascendían a 16.959,71 €.

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

**IV.2) Enajenaciones realizadas en el ejercicio 2.011**

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

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

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

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

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

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

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

No queda cantidad alguna pendiente de reinvertir.

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

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

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

INMOVILIZADO	F. VENTA	Precio Venta
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 26	2011	5.461,02 €

Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 27	2011	5.461,02 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 28-29-30	2011	15.593,22 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 31-34	2011	10.983,05 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 32	2011	5.287,46 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 36	2011	5.346,44 €
Av. Mediterráneo, 9 – Trastero 24	2011	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 €.

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

V.2) Ejercicio 2.012

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

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

TOTAL... 122.507,94 €

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

- Infanta Mercedes, 92 – Local 9 B Bajo .....  
155.000,00 €
- Infanta Mercedes, 92 – Garaje 39 1º Sótano .....  
45.000,00 €
- Infanta Mercedes, 92 – Local 9 C Bajo .....  
130.747,54 €
- Infanta Mercedes, 92 – Garaje 47 3º Sótano .....  
5.915,13 €
- Infanta Mercedes, 92 – Garaje 48 3º Sótano .....  
11.711,27 €
- Infanta Mercedes, 92 – Garaje 49 3º Sótano .....  
22.888,92 €
- Isla Graciosa – Instalación Centro Negocios .....  
7.535,64 €

• Ordenador Zaragoza .....		
450,00 €		
	TOTAL .....	379.248,50 €

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

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

#### **NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS**

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	Ej. 2016	Ej. 2015
Madrid	4.733.379,82	3.514.346,04
Guadalajara	46.327,18	46.732,56
Fuenterrabia	27.102,22	27.622,49
Zaragoza	650.934,51	613.628,88
Ciudad Real	136.221,51	136.153,44
Alcudia	143.442,93	124.148,67
Tenerife	188.578,33	184.528,22
Berlín	726.459,56	715.862,00
<b>Total Cifra Negocio</b>	<b>6.652.446,06</b>	<b>5.363.022,30</b>

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

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	Ej. 2016	Ej. 2015
Seguridad Social	51.361,37	57.235,68
Otros Gastos Sociales	177,11	385,57
<b>TOTAL</b>	<b>51.538,48</b>	<b>57.621,25</b>

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

SUBGRUPOS CONTABLES		IMPORTE	
		Ej. 2016	Ej. 2015
678	Gastos Excepcionales	7.141,42	3.853,57
778	Ingresos Excepcionales	41.155,89	10.838,96

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

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

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, el Órgano de Administración considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de Diciembre de 2015 y al cierre del ejercicio anterior.

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

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

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

### **Escisiones Ejercicio 2010**

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

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

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

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

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

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U.

Ejercicio 2010

(del 01-07 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. 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

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	ENTIDAD TRANSMITENTE Entrecampos Uno		ENTIDAD ADQUIRENTE Entrecampos Casiro	
		Valor inmueble	Amortiz. Acumulada al 23-11-10	Valor inmueble	Amortiz. Acumulada del 23-11-10 al 31-12-10
2006	LGRACKOSA 3	5.750.000,00	-886.333,91		
2006	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	173.198,30	-26.697,66	5.043.170,06	-20.537,88
2006 y 2009	MEJORAS EDIFICIO ISLA GRA	53.286,17	-2.994,31		
1987	A.SORJA 187	15.692,50	-11.648,59	182.790,43	-82,03
2006	LOFT 4.4 SFRY	235.141,52	-7.529,99	227.642,21	-329,32
2008	GGE.114 SFRY	17.170,00	-684,75	16.453,61	-31,84
1995	NICOLAS GUILLEN 6	1.882.295,87	-838.848,51		-4.984,68
2009	OBRA TRASTEROS N.GUILLEN,	4.798,88	-215,61	8.554.073,71	-25,84
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	40.062,49	-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	-148.988,39		-850,51
1987	ORENSE 70. OF. 2* DRCHA.	212.198,79	-22.966,16		-892,14
1987	ORENSE 70. OF. 2* ZODA.	110.089,97	-63.881,07	4.222.393,68	-461,78
2005 a 2008	REFORMA OFIC.1*DRCH.LOR70.	143.086,26	-94.085,46		-2.527,46
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2*DRCH.LOR70.	169.530,70	-112.049,17		-2.960,02
2005 a 2008	REFORMA OFIC.2*ZODA.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	68.573,06	-4,89
1992	CASTILLO 32. OFICINA 5	136.499,71	-84.663,08	75.095,58	-520,10
1992	CASTILLO 32. OFICINA 6	121.369,83	-76.443,48	80.682,74	-456,48
2005	EDIFICIO BAJAMAR	122.837,69	-14.487,78	107.620,56	-329,53
1976	E. SANTO, 32 - BAJO 1	82.097,43	-7.330,82	276.900,00	-110,99
1976	E. SANTO, 32 - APTO. 110	7.831,84	-3.220,32	138.100,00	-14,90
1976	E. SANTO, 32 - APTO.312 Y	21.636,44	-13.436,24	357.600,00	-81,72
1976	E. SANTO, 32 - LOCAL 3	182.301,39	-19.983,46	842.000,00	-302,54
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 7	3.768,51	-1.848,91	49.900,00	-7,99
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 8	9.015,18	-4.477,55	53.000,00	-38,22
1976	E. SANTO, 32 - GGE. 21	8.614,13	-873,04	63.800,00	-13,22
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 1			150.300,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 2			128.400,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 3			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - BAJO 4			105.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1* NO 1			136.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 2			120.200,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 10 NO 3			109.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 1* NO 4			110.500,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2* NO 1			215.100,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2* NO 2			211.800,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2* NO 3			207.000,00	
1990	ESPALMADOR, 4 - 2* NO 4			210.400,00	
1998	LOC.SUPERMERC.REAL - R.H	317.557,95	-60.489,14	423.025,00	-564,19
1992	LOCAL 9 - S.S.REYES - R.H	2.831,49	-617,61	45.025,00	-3,77
	<b>TOTAL</b>	<b>11.046.088,58</b>	<b>-2.997.705,60</b>	<b>24.478.505,19</b>	<b>-44.814,03</b>

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

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



## DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

	AMORTIZACIONES								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.
Espíritu Santo, 32 - MADRID	142.120,64	53.325,17	579,58	623.455,00	9.906,96	2.732,95	-481.334,36	43.418,21	-2.153,37
Ed. Espalmeador, 4 50% ALQUIL	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	278.405,36	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. Espalmeador, 4 50% ALQUIL	20.164,92	458.709,15	478.874,07	886.900,00	923.100,00	1.810.000,00	-866.735,08	-464.390,85	-1.331.125,93
Local Supermercado - C. REAL	58.227,43	259.330,52	317.557,95	88.835,00	334.190,00	423.025,00	-30.607,57	-74.859,48	-105.467,05
Av. Baunatal Local 9 - S.S. RR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
TOTAL ESCISION E-1	251.003,11	861.925,12	1.112.928,23	2.162.396,00	1.896.954,00	4.059.350,00	-1.911.392,89	-1.035.028,88	-2.946.421,77
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	2.251.084,65	11.140.257,69	13.391.342,34	-2.251.084,65	-11.140.257,69	-13.391.342,34
TOTAL DIFERENCIAS							-4.162.477,54	-12.175.286,57	-16.337.764,11

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

Combinaciones de Negocio Ejercicio 2011

## 1) ENTRECAMPOS DOS DE FECHA 16-02-11

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

1987	Orense, 70 Local 3 (50%)	64.209,88	47.175,65	18.543,31	97,49
1987	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha.	225.324,81	171.473,47	1.722.295,21	24.503,57
2005	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2005	8.652,60	6.341,49	3.093,63	53,9
2006	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2006	178.569,14	122.902,97	74.505,32	1.298,22
2007	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2007	83.751,73	57.157,10	37.195,54	648,11
2008	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2008	9.380,76	6.293,00	4.571,97	79,66
2009	Orense, 70 Ol. 8ª Dcha. - Obras 2009	16.235,67	6.566,63	13.094,21	228,16
1987	Orense, 70 Ol. 8ª Izda.	102.553,75	73.150,33	865.058,00	12.246,17
2005	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2005	5.763,94	4.224,39	2.060,83	35,9
2006	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2006	94.365,35	64.948,38	39.372,55	686,05
2007	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2007	49.131,32	33.843,65	21.506,48	374,74
2008	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2008	3.075,15	2.012,11	1.519,51	26,47
2009	Orense, 70 Ol. 8ª Izda. - Obras 2009	4.140,80	1.561,16	3.452,63	60,16
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 26	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 27	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 28	2.814,26	1.988,56	40.477,08	578,35
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 29	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 30	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 31	2.932,40	2.202,32	40.262,34	576,96
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 35 (50%)	1.007,00	739,42	31.157,33	449,27
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 36 (50%)	1.004,79	736,38	31.160,41	449,3
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 39	12.044,47	6.280,54	57.122,65	846,33
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 47	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 48	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 80	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 81	11.242,32	9.212,52	32.944,75	484,69
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 89	11.127,95	9.118,69	33.042,93	486,05
1990	Orense, 70 Pza. Gje. 90	11.127,95	9.118,69	33.043,58	486,06
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 112 (50%)	741,01	544,78	20.716,83	298,54
1987	Orense, 70 Pza. Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	21.800,00	150,61
1993	Rubi, 4 Bª B	51.463,32	23.327,35	124.565,85	1.725,10
1993	Rubi, 4 2ª A	89.836,66	40.721,28	182.689,36	2.507,22
1993	Rubi, 4 2ª C	55.408,24	25.115,47	140.369,13	1.948,07
1993	Rubi, 4 2ª D	54.332,35	24.627,82	137.758,43	1.911,91
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 1	10.669,17	4.836,11	14.867,08	198,69
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 2	10.691,35	4.846,20	14.855,91	198,49
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 13	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pª Talleres, 11 Pza. Gje. 14	5.789,30	2.624,19	17.318,79	242,01
1993	Pª Talleres, 11 Espacio sobre cubierta	36.580,20	16.581,05	20.564,87	240,13
1994	Algorita, 12 Local 16	29.437,17	6.063,76	153.366,73	1.089,92
1994	Algorita, 12 Local 16 - Mejoras	1.333,27	316,78	1.333,27	23,23
1994	Algorita, 12 Local 19	51.504,80	10.920,30	238.100,00	1.375,32
1993	Algorita, 14 Local 11	27.966,51	6.512,35	135.581,27	766,21
1993	Algorita, 14 Local 11 - Mejoras	2.718,73	650,40	2.718,73	47,37
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,6
1992	Euskadi, 16 Local 7	6.418,35	2.566,74	124.553,38	1.799,67
1992	Euskadi, 16 Local 8	4.984,84	1.993,45	96.771,64	1.398,25
2008	Europa, 5 Duplex 0.1	238.708,14	8.379,21	232.306,98	2.611,49
2008	Europa, 5 Duplex 0.1 - Mayor Coste	456,22	18,34	443,77	7,73
2008	Europa, 5 Duplex 0.2	224.523,02	5.054,82	221.330,50	2.508,06
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 185 2ª	17.170,00	508,66	16.848,74	252,38
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 186 2ª	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	148.705,70	3.982,36
2008	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2008	23.147,89	2.168,28	21.616,87	753,33
2009	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2009	28.783,24	1.481,87	28.130,21	980,31
2010	Isla Graciosa, 3 (25%) - Mejoras 2010	7.372,34	251,90	7.342,54	255,88

1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 1	21.714,99	7.914,44	57.747,22	866,44
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 2	20.437,64	7.448,86	53.379,70	801,39
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 3	19.586,08	7.138,53	49.048,47	737,43
1987	Marilima, 27 Desp. Prof. 4	25.972,84	9.466,28	68.757,10	1.031,79
1987	Marilima, 27 Local 1	7.960,23	3.100,24	186.931,57	2.709,43
1987	Marilima, 27 Local 2	7.960,23	3.100,24	175.966,16	2.550,36
1987	Marilima, 27 Local 3	11.170,04	4.071,35	124.291,18	1.817,76
1987	Marilima, 27 Local 4	8.871,60	3.767,47	169.181,97	2.450,79
1987	Marilima, 27 Local 5.1	6.590,92	2.798,94	68.177,05	986,47
1987	Marilima, 27 Local 5.2	4.943,19	2.099,20	54.805,67	793,13
1987	Marilima, 27 Local 5.3	4.943,19	2.099,20	52.676,47	762,25
1987	Marilima, 27 Local 6	12.343,41	5.241,73	108.756,02	1.572,93
1995	Marilima, 29 Local 1	20.934,90	7.765,44	229.252,08	3.298,27
1995	Marilima, 29 Local 2	10.634,90	3.944,83	112.639,44	1.620,09
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1			41.205,13	596,02
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2			31.679,13	458,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3	155.110,15	55.106,35	33.953,64	491,13
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3			136.969,44	1.981,23
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4			16.120,95	233,18
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS			127.713,08	1.847,34
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Obras 1993	4.960,53	1.455,63	3.504,90	50,66
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 1 Acondic.	7.045,09	2.328,84	4.716,25	82,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Obras 1993	3.813,72	1.119,10	2.694,82	38,95
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 2 Acondic.	5.146,37	1.790,44	3.625,93	63,18
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Obras 1993	4.087,55	1.199,45	2.888,10	41,75
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 3 Acondic.	5.805,26	1.918,99	3.886,27	67,71
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ob	16.489,20	4.838,60	11.650,60	168,42
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Loc. Sol. 1-2-3 Ac	23.418,48	7.741,25	15.677,23	273,17
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Obras 1993	1.940,74	569,49	1.371,25	19,82
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local 4 Acondic.	2.756,29	911,12	1.845,17	32,15
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Obras 1993	15.374,87	4.511,61	10.863,26	157,04
1993	Arq. Gomez Cuesta, 12 Local SS Acondic.	21.835,86	7.218,10	14.617,76	254,7
1985	Arq. Gomez Cuesta, 12 Pza. Gje. 2	1.205,10	461,25	5.862,66	84,69
1999	Nicolas Guillen, 2 Edificio	985.300,09	216.386,31	4.263.985,75	63.064,25
2009	Nicolas Guillen, 2 Edificio - Trasteros	7.942,88	224,68	7.843,87	136,67
2008	Edif. Büchersr. 37A 20%	1.218.135,76	115.478,47	1.128.007,55	31.758,22
TOTALES:		12.741.038,08	2.974.602,33	25.835.231,06	426.748,09

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

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 17-02 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B		
	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL	SUELO	CONSTRUCCION	TOTAL
Espíritu Santo, 32 - MADRID	49.423,39	23.706,15	73.129,54	187.393,00	98.107,00	285.500,00	-137.969,61	-74.400,85	-212.370,46
Fco. Gervás, 12 - MADRID	21.456,13	50.881,88	72.338,01	326.920,00	277.480,00	604.400,00	-305.463,87	-226.598,12	-532.061,99
Orensé, 70 - Gje. 113 (50%)	0,00	759,01	759,01	13.156,00	8.644,00	21.800,00	-13.156,00	-7.884,99	-21.040,99
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	65.000,00	585.000,00	650.000,00	318.023,00	201.377,00	519.400,00	-253.023,00	383.623,00	130.600,00
Algora, 12 y 14 - MADRID	9.857,59	103.102,89	112.960,48	341.594,00	189.506,00	531.100,00	-331.736,41	-86.403,11	-418.139,52
Ed. Espalrnador, 4 50% ALICUADA	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. Banatall 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 ESCRICION 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. ERERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. ERERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. ERERC.
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
Orensé, 70 - Gje. 113 (50%)	759,01	597,59	35,51	8.644,00	0,00	190,61	-7.884,99	597,59	-115,10
Alberto Aguilera, 31 - MADRID	585.000,00	63.559,12	20.386,84	201.377,00	0,00	3.508,91	383.623,00	63.559,12	16.877,93
Algora, 12 y 14 - MADRID	103.102,89	24.463,59	1.796,52	189.506,00	0,00	3.302,05	-86.403,11	24.463,59	-1.505,53
Ed. Espalrnador, 4 50% ALICUADA	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. Banatall 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 ESCRICION E-2	1.483.254,41	370.251,17	38.259,21	2.092.655,00	0,00	36.463,66	-609.400,59	370.251,17	1.795,55
REVALORIZ. INMUEBLES	0,00	0,00	0,00	8.471.501,54	0,00	31.048,54	-8.471.501,54	0,00	-31.048,54
TOTAL DIFERENCIAS							-9.080.902,13	370.251,17	-29.252,99

2) ENTRECAMPOS TRES DE FECHA 16-02-11

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

1994	Zarauz, 34 Local 30	72.232,44	16.923,20	237.131,49	3.588,35
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%)	1.652,67	521,52	44.646,18	275,83
1992	Baunatal, 22 Local 9 (25%) - Reforma	378,82	118,43	378,82	6,60
2008	Europa, 5 Duplex 0.3	221.711,09	6.273,81	217.264,65	2.438,12
2008	Europa, 5 Duplex 0.3 - Mayor Coste	2.680,68	107,73	2.607,56	45,43
2008	Europa, 5 Duplex 0.4	238.726,16	8.379,74	232.324,60	2.611,65
2008	Europa, 5 Duplex 0.4 - Mayor Coste	462,23	18,57	449,62	7,83
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 152 2º	17.170,00	754,52	16.602,89	248,11
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º	17.000,00	632,90	16.552,36	247,23
2008	Europa, 5 Pza. Gje. 184 2º - Mayor Coste	170,00	6,96	165,19	2,87
2006	Isla Graciosa, 3 LEASING (25%)	5.750.000,00	929.752,36	4.936.871,63	132.210,34
2006	Isla Graciosa, 3 (25%)	173.198,30	28.005,48	149.705,70	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	Bias Otero, 4 Local 1	23.276,64	7.867,91	134.713,40	1.936,17
1985	Bias Otero, 4 Local 2	22.569,84	7.631,43	130.629,33	1.877,57
1985	Bias Otero, 4 Local 3	18.371,52	6.211,85	106.330,77	1.528,32
1985	Bias Otero, 4 Local 5	14.695,64	5.241,33	84.803,21	1.236,67
1985	Bias Otero, 4 Local 7	13.293,25	5.297,69	76.097,81	1.108,12
1993	Leon Felipe, 8 Local 1	7.770,62	5.423,14	76.974,82	1.117,40
1993	Leon Felipe, 8 Local 5	18.920,37	13.204,32	105.056,81	1.519,46
1993	Leon Felipe, 8 1º D + Gje.4 + T.9	29.843,39	12.739,69	173.097,97	2.486,43
1993	Leon Felipe, 8 2º D + Gje.8 + T.10	29.843,39	12.739,69	215.009,51	3.097,69
1993	Leon Felipe, 8 3º A + Gje.9 + T.3	29.324,33	12.518,22	225.356,15	3.249,25
1993	Leon Felipe, 8 3º B + Gje.10 + T.7	26.671,91	11.385,83	191.021,10	2.751,88
1993	Leon Felipe, 8 4º C + Gje.15 + T.16	26.671,91	11.385,83	196.905,23	2.837,69
2008	Edif. Büchersstr. 37A 20%	1.218.135,76	115.479,47	1.128.007,55	31.758,22
<b>TOTALES:</b>		<b>12.321.553,13</b>	<b>2.924.285,81</b>	<b>23.876.416,79</b>	<b>424.349,07</b>

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. RIR	266,68	1.764,81	2.031,49	28.816,00	16.209,00	45.025,00	-28.549,32	-14.444,19	-42.993,51
<b>TOTAL ESCISION E-3</b>	<b>58.494,11</b>	<b>261.095,33</b>	<b>319.589,44</b>	<b>117.651,00</b>	<b>350.399,00</b>	<b>468.050,00</b>	<b>-59.156,89</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>-148.460,56</b>
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
<b>TOTAL DIFERENCIAS</b>							<b>-2.343.702,62</b>	<b>-11.820.375,87</b>	<b>-14.164.078,49</b>

AMORTIZACIONES									
A - FISCAL (V. HISTORICO)			B - CONTABLE (V. ESCISION)			DIFERENCIAS A-B			
BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	BASE	AMORT. ACUM.	AMORT. EJERC.	
Local Supermercado - 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. RIR	1.764,81	639,95	30,75	16.209,00	0,00	282,43	-14.444,19	639,95	-251,68
<b>TOTAL ESCISION E-3</b>	<b>261.095,33</b>	<b>64.411,58</b>	<b>4.549,49</b>	<b>350.399,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.105,57</b>	<b>-89.303,67</b>	<b>64.411,58</b>	<b>-1.556,08</b>
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
<b>TOTAL DIFERENCIAS</b>							<b>-9.211.161,02</b>	<b>64.411,58</b>	<b>-80.759,95</b>

3) RIO JOVERO DE FECHA 18-03-11

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

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

ENTRECAMPOS CUADRO, S.L.

Ejercicio 2011

(del 01-01 al 31-12)

DIFERENCIAS AMORTIZACION FISCAL Y CONTABLE

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

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

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

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

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

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

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 95,11% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (95.92% en el ejercicio anterior).

**TOTAL VALOR DEL ACTIVO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A ARRENDAMIENTO AL 31-12-2016**

AÑO DE ADQUISICIÓN	INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE
2008	Blücherstrasse, 37	5.969.201,37	-1.490.385,33	0,00	4.478.816,04
2011	Erich Weinert Str., 6	2.939.301,70	-803.517,66	0,00	2.135.784,04
1990	Espalmador, 4	3.734.768,74	-232.955,65	0,00	3.501.813,09
1998	Ctra. Vadepañas, 15	1.692.100,00	-166.966,12	-137.695,25	1.387.438,63
2013	Francisco Arítio - Guadalajara	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
1973	Bernat Exeparre, 2	5.558,25	-4.700,29	0,00	857,96
1987	Bernat Exeparre, 4	3.878,87	-3.396,94	0,00	481,93
2008	Alberto Aguilera 31	519.400,00	-23.657,17	-16.596,92	479.145,91
1987	Arturo Soria 187	163.083,08	-16.664,67	-24.784,61	121.633,80
2001	Asura 56	8.521.601,00	-849.935,62	0,00	7.671.665,38
2002	Bueso Pineda 52	3.637.274,96	-1.189.372,07	0,00	2.447.902,89
1976/1987	Espíritu Santo, 32	3.637.706,27	-222.690,55	-398.836,40	3.016.179,32
1977	Francisco Gervás 12, Madrid	634.951,50	-35.591,20	-63.687,29	535.673,01
1969	Gandia, 6	263.835,50	-26.148,97	-75.763,34	161.923,19
1999	General Yagüe, 11	254.779,00	-102.327,04	0,00	152.451,96
1971/2012	Infanta Mercedes, 92	1.060.127,78	-92.669,24	0,00	967.458,54
1987	Avda. Mediterráneo, 7	1.955.367,73	-191.277,47	-370.958,78	1.393.131,48
1987	Avda. Mediterráneo, 9	1.144.069,61	-111.325,42	-184.665,87	848.078,32
1987	Avda. Mediterráneo, 12	868.159,44	-83.881,27	0,00	784.278,17
1987	Avda. Mediterráneo, 14	112.433,54	-11.931,38	0,00	100.502,16
2003	Pº Olmos, 20	26.168,59	-6.368,52	0,00	19.800,07
1987/2004	Orense, 70	12.882.020,37	-1.551.271,79	0,00	11.330.748,58
1993	Rubí, 4	585.382,77	-54.559,00	0,00	530.823,77
1966	Seco, 5	236.249,91	-22.991,66	-65.613,52	147.644,73
1993	Pº Talleres, 11	398.631,02	-38.370,23	0,00	360.260,79
1963	Velayos, 2	200.788,01	-20.036,09	-88.170,03	92.581,89
1963	Velayos, 4	483.116,47	-47.059,36	0,00	436.057,11
1994	Algorta, 12	392.800,00	-16.777,31	-81.113,01	294.909,68
1993	Algorta, 14	138.300,00	-5.484,89	-19.081,96	113.733,15
1994	Zarauz, 34	277.085,12	-26.151,39	0,00	250.933,73
1992	Baunatal, 22	180.100,00	-8.096,81	-40.825,13	131.178,06
2008/2014	Pº Europa, 5	2.003.845,09	-159.444,60	-16.351,83	1.828.048,66
1992	Euskadi, 16	221.325,02	-21.560,46	-812,26	198.952,30
2006	Isla Graciosa, 3	21.589.815,86	-4.929.071,47	0,00	16.660.744,39
2011	Isla Palma, 18	102.096,46	-8.848,78	0,00	93.247,68
1987	Marítima, 27	1.169.718,58	-115.154,96	-170.502,31	884.061,31
1995	Marítima, 29. Las Caletillas.	341.891,52	-33.159,81	-70.496,85	238.234,86



2005	Marcial García, 11. El Médano.	109.175,28	-7.839,58	0,00	101.335,70
1985	Arqto. Gómez Cuesta, 12. P. América	470.845,37	-46.797,60	0,00	424.047,77
1983	Buenaventura Bonnet, 15	550.888,05	-57.011,54	-188.221,22	305.655,29
1992	Castillo, 32	160.285,80	-15.410,27	0,00	144.875,53
1990/1992	Blas Otero, 2	415.854,59	-201.079,81	0,00	214.774,78
1985	Blas Otero, 4	534.965,87	-51.953,25	-144.110,11	338.902,51
1985/1989	Blas Otero, 6	144.404,11	-67.451,44	0,00	76.952,67
1990/1992	Blas Otero, 8	222.180,86	-94.897,38	0,00	127.283,48
1983	E. Castelar 85-91, Zaragoza	141.825,23	-122.496,53	0,00	19.328,70
1993	León Felipe, 8	1.193.513,68	-115.571,94	-77.821,52	1.000.120,22
1999	Nicolás Guillén, 2	4.271.829,62	-426.109,09	0,00	3.845.720,53
1995	Nicolás Guillén, 6	8.577.712,10	-888.199,32	0,00	7.689.512,78
2000	María Tubau, 24-26	3.629.800,00	0,00	0,00	3.629.800,00
2015	Velázquez, 87	4.621.730,62	-38.152,83	0,00	4.583.577,79
2015	Teide, 4	9.258.589,55	-173.562,75	0,00	9.085.026,80
TOTALES		113.250.533,88	-15.030.334,52	-2.236.108,21	95.984.091,15

El total del activo de la sociedad al cierre del ejercicio 2016 asciende a 100.916.422,95 euros y el total de las inversiones inmobiliarias a 95.984.091,15 €. Por tanto, el valor del activo de la sociedad invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento al cierre del ejercicio 2016 es del 95,11%.

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

El inmueble y las plazas de garaje procedentes de Entrecampos Cinco, Seis, Siete y Ocho, por un valor de 1.647.302,47 euros corresponden a las oficinas donde se desarrolla la gestión administrativa de la sociedad y figuran incluidas en el inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2016 el total del inmueble y las plazas de garaje citadas ascienden a 1.155.403,17 euros y representan el 1,14% del total del activo.

El resto de inmovilizado (147.438,20 €) se corresponde con mobiliario e instalaciones en las viviendas, oficinas y Centro de Negocios alquilados, o el propio mobiliario, ordenadores, impresoras, etc. y sistemas informáticos de las oficinas en Madrid, Zaragoza y Alcadia, donde se desarrolla la gestión administrativa y comercial de la empresa.

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

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2016 asciende a 6.823.913,24 Euros, de los cuales 6.652.446,06 Euros, es decir el 97,49% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad, conforme a la distribución por mercados geográficos reflejados en la Nota 11 de la presente memoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detallado en las notas 13 y 14 de esta memoria.

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

Detallado en la Nota 14 de la esta memoria.

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

No existen.

## **NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Durante los tres primeros meses de 2017 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

Se ha formalizado con la empresa arrendataria de las plantas 2ª y 3ª de la calle Isla Graciosa, nº 3 un contrato, por el que han arrendado 1.535,44 M<sup>2</sup> de oficinas en la planta baja del mismo edificio, por lo que podemos afirmar que, salvo un pequeño local de 149,39 M<sup>2</sup>, el mencionado edificio se encuentra totalmente ocupado en su superficie de oficinas.

Por otro lado, para poder formalizar ese contrato, hemos conseguido que dos arrendatarios de parte de esas superficies hayan accedido a trasladarse a nuestro edificio de la calle Teide, con lo que el citado edificio ha visto aumentada su superficie ocupada en 465,80 M<sup>2</sup>.

Prosiguen, mientras tanto, diferentes negociaciones de alquiler para el edificio de la calle Teide.

## NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	2016		2015	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia Servicios profesionales		-74.482,80		-74.482,80
CLARA Mª SEGURA	Grupo	Gerencia		-41.229,79		-28.676,74
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-2.600,00		-1.400,00
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-103.448,28		-103.448,28
EMILIO MONSALVE	Partes Vinculadas	Gerencia		-74.482,80		-74.482,80
PROMOCIONES MORALEJA	Partes Vinculadas	Honorarios		-2.600,00		-1.400,00
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Alquileres	0,00		333,00	
		Interes Deven. de préstamos	10.125,00		9.727,08	

El importe del gasto facturado por Promociones Moraleja se corresponde a las comisiones pagadas por la gestión en la compra de los dos inmuebles que se adquirieron en el ejercicio.

No existen saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, distintos de los procedentes de los acuerdos de financiación descritos a continuación:

### Acuerdos de financiación

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

Saldo al 31-12-15									
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)	
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo concedido	350.000,00	3,50%	12/01/2016	250.000,00	0,00	9.727,08	0,00	0,00
<b>TOTAL PARTES VINCULADAS</b>					<b>250.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.727,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Saldo al 31-12-16									
	Concepto	Límite	Tipo de Interés	Vto.	Activos	Pasivos	Intereses cargados (abonados)	Intereses pdtes. de cobro (pago)	
Entrecampos Uno, S.L.	Préstamo concedido	750.000,00	3,00%	10/07/2017	750.000,00	0,00	10.125,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PARTES VINCULADAS</b>					<b>750.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

## **Garantías y avales**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen.

## **Consejo de Administración y personal de alta dirección**

Durante el ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 257.613,88 euros y en el ejercicio 2015, percibieron 255.213,88 euros, por las mismas funciones.

## **Situaciones de conflicto de intereses**

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

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

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

## **NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN**

### **Información sobre el personal**

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

En el ejercicio 2015 la sociedad recoge como concepto de Sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por once personas trabajando en la Sociedad, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (dos hombres y una mujer), siete dentro del personal de servicios administrativos (dos hombres y cinco mujeres) y un empleado de oficios (hombre).

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

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

### **Honorarios auditores**

Los honorarios y gastos por servicios profesionales prestados por la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad y aquellas otras sociedades con las que dicha empresa mantiene alguno de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley para la reforma del Sistema Financiero con relación a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015, asciende a un total de 18.000,- euros cada ejercicio, con independencia del momento de su facturación. Adicionalmente, Auren ha prestado otros servicios adicionales de auditoría correspondientes a la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 por importe de 6.030,00 euros en el ejercicio 2016 y un informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015 por importe de 6.211,37 euros en el ejercicio 2015.

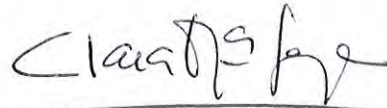
Los honorarios y gastos por servicios profesionales de asesoría fiscal prestados por aquellas otras sociedades con las que la Sociedad auditora mantiene alguna vinculación por control, propiedad común o gestión en el ejercicio y en el ejercicio anterior ascienden a 2.446,92 euros y 2.622,67 euros, respectivamente.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 27 de marzo de 2017, formula las cuentas anuales del ejercicio 2016, que comprenden 74 paginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 74.



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.

## EJERCICIO 2.016

### PROPUESTA DE APLICACION DE RESULTADO

Se solicita de la Junta General:

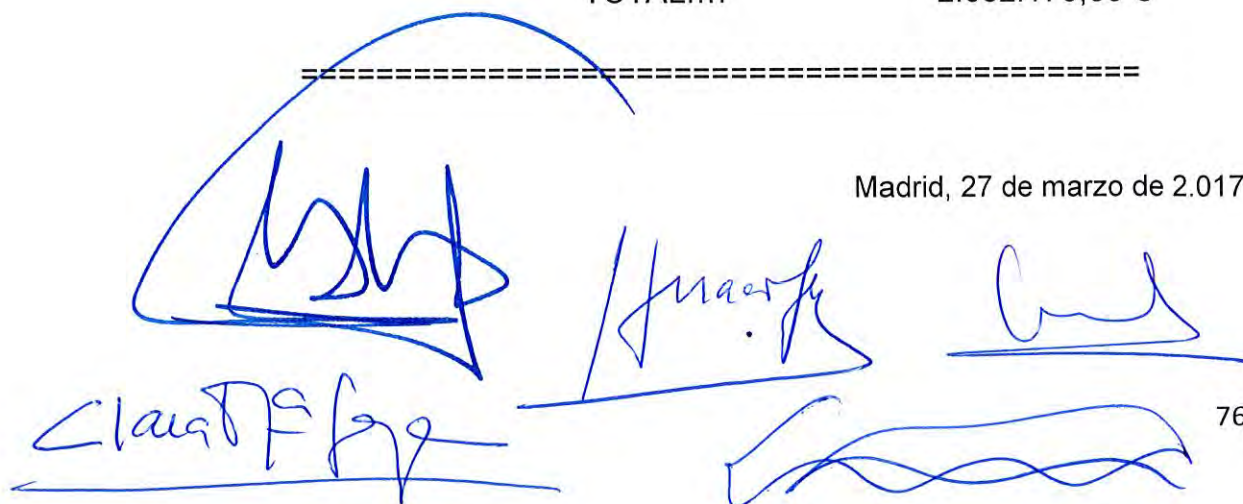
**PRIMERO.-** La aprobación de la Memoria explicativa, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la siguiente aplicación del Resultado:

BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.....	2.002.026,33 €
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.....	90.447,15 €
IMPUESTO BENEFICIOS DIFERIDO....	- 120.596,20 €
-----	
RESULTADO EJERCICIO.....	2.032.175,38 €
=====	

### APLICACION DEL RESULTADO

RESERVA LEGAL	203.217,54 €
RESERVA VOLUNTARIA	267.116,29€
RESERVA VOLUNTARIA SOCIMI	312.368,31€
DIVIDENDOS	1.249.473,24€
	-----
TOTAL....	2.032.175,38 €

Madrid, 27 de marzo de 2.017



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones below it.

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

INFORME DE GESTIÓN

al 31 de diciembre de 2.016

## ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN – Ejercicio 2016

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

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

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

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

#### "Artículo 2.- Objeto

1. La sociedad tiene por objeto:

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

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

### Nombre legal y comercial

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

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

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

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

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

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

En enero de 2.006 se adquirió a La Caixa en régimen de leasing, junto con otras tres sociedades del grupo, un edificio de oficinas y aparcamientos en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Posteriormente se adquirieron 4 lofts y 25 plazas de aparcamiento en la misma zona con objeto de completar la oferta en dicha población.

Otro hito relevante en la evolución de la Sociedad, fue el hecho de que entre julio y diciembre de 2.007, los gestores de la Compañía tomaran la decisión estratégica de que, como resultado que el mercado español había alcanzado un nivel de precios muy elevado, era conveniente que la Compañía diversificase su presencia geográfica con el fin de mitigar, al menos en parte, los riesgos derivados de su exposición al mercado español. Así, se tomó la decisión de reinvertir en el mercado alemán, y más concretamente en Berlín, el resultado de la venta, durante el ejercicio 2005, de unas oficinas que poseían en Madrid, y más concretamente en la Avenida de Brasil.

Así, entre los años 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 2.011 se completa un nuevo periodo de reestructuración entre una serie de sociedades vinculadas de tal forma que a 1 de enero de 2012 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L ya dispone de la estructura que la permite convertirse en SOCIMI.

En el mes de octubre de 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.

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

En el mes de mayo de 2.013, con objeto de completar el proceso de transformación en SOCIMI, la sociedad se transformó en S.A., pasando a denominarse desde entonces, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., y creó un Consejo de Administración y aprobó unos nuevos Estatutos, un Reglamento de Junta General, un Reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento.

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

Como consecuencia de dichas reducciones de capital, formalizadas en la fecha antes indicada ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1304 de su protocolo, el capital social al 31 de diciembre de 2015 asciende a 49.092.735,96 Euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Durante el ejercicio 2015, continuando con la ampliación del activo inmobiliario, la sociedad decide invertir en la compra de dos locales, que conforman una sola unidad, en la calle Velázquez nº 87 de Madrid y un edificio de oficinas y plazas de garaje, en régimen de leasing, en la calle Teide nº 4 de San Sebastián de los Reyes – Madrid.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad ha centrado sus esfuerzos inversores en la reforma y rehabilitación de los elementos comunes (aseos, zonas nobles,

instalaciones, etc.) del edificio adquirido el año 2015 en régimen de leasing en la calle Teide, nº 4, de San Sebastián de los Reyes y en el de la calle Isla Graciosa, nº 3, de la misma localidad, adquirido hace ya 11 años (31/01/20016) y, que debido a su alta ocupación, exige mayor grado de mantenimiento.

### 3º.- Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

La sociedad tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios, entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. Adicionalmente, en la actualidad la Compañía posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcuña y dos en Berlín, así como tres edificios de oficinas en Madrid (dos de ellos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid. En el mes de diciembre de 2014 uno de los edificios de Oficinas, situado en la calle Asura, 56 de Madrid y que estaba libre desde agosto de 2013 fue arrendado en su totalidad a una cadena de supermercados de primera línea, a nivel nacional con un contrato de 30 años de duración.

Es importante resaltar que en la actualidad la Compañía cuenta con 64.407 m<sup>2</sup>, distribuidos entre 214 pisos, 124 oficinas, 85 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 37 trasteros, 1 almacén, 2 solares arrendados y 1 azotea, así como con 748 plazas de parking (en 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en seis edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a operadores que han construido el edificio para desarrollar su respectivo negocio.

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

Todos los inmuebles se encuentran convenientemente asegurados, bien mediante pólizas comunitarias, cuando están en régimen de propiedad horizontal, bien mediante pólizas propias de todo riesgo, incluyendo Responsabilidad Civil, cuando el edificio es 100% propiedad de la Compañía. Además, ENTRECAMPOS tiene suscrita una póliza de Responsabilidad Civil por 600.000.- € 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 31-12-2016**

VTO.	AGENTE SEGUROS	INMUEBLE	COMPAÑIA	Nº. POLIZA	CAPITAL ASEGURADO		PRIMA	
					CONTINENTE	CONTENIDO		R. CML
<b>ENTRECAMPUS CUATRO, SOCIMI, S.A.</b>								
10/02/2017	RUIZ ANDICOBERRY	ASURA- MERCADONA	OCASO	42505	3.808.850,00	5.000,00	300.000,00	3.856,82
05/03/2017	RUIZ ANDICOBERRY	Castillo, 32 C/V Valentin Sanz 14 - 5º	CASER	95101050	57.641,56	7.378,14	300.000,00	175,17
05/03/2017	RUIZ ANDICOBERRY	Castillo, 32 C/V Valentin Sanz 14 - 6º	CASER	95101051	57.641,56	6.917,00	300.000,00	174,54
13/03/2017	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Nicolas Guillen, 2	OCASO	182191	2.181.688,00	41.094,00	600.000,00	1.299,99
28/03/2017	RUIZ ANDICOBERRY	RESP CIVIL 134 INMUEBLES	OCASO	107816	0,00	0,00	600.000,00	2.064,92
01/04/2017	FEUERSOZETAT	Blucher Str - Berlin	FEUERSOZETAT	SK-902-8607	Valor de Reposición		0,00	4.424,06
01/04/2017	FEUERSOZETAT	Blucher Str - Berlin	FEUERSOZETAT	HE-973-5567	0,00	500.000,00	3.000.000,00	641,85
15/04/2017	Media Markt - Garantia Plus	Alberto Aguilera, 31 5º Dcha VTRO	Domestic & General	MSN4635982	Averías mecánicas, daño y robo		0,00	39,00
04/05/2017	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Rosario Pino, 18 - Ofic. 3º Ctro.	REALE	8211500012293/0	265.197,87	70.720,00	0,00	556,34
20/05/2017	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Bueso Pineda, 52	OCASO	24978	2.006.411,03	146.889,06	801.213,02	2.572,39
19/06/2017	RUIZ ANDICOBERRY	Espalmador, 4 - Alcudia	OCASO	184281	1.142.080,00	76.800,00	600.000,00	1.396,92
01/11/2017	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Nicolas Guillen, 6	OCASO	186877	3.669.955,00	77.311,00	600.000,00	2.300,00
03/11/2017	RUIZ ANDICOBERRY	C/ Rosario Pino, 18 - 3º Centro	MAPFRE	0730680471246	661.390,34	0,00	0,00	163,41
11/11/2017	BANKIA SEGUROS	Edificio Teide, 4	MAPFRE	0781586102062	14.146.590,00	5.000,00	1.050.000,00	7.012,63
27/11/2017	RUIZ ANDICOBERRY	R Civil Administradores/Directivos	W.R. Berkley	DON140XKI015			1.000.000,00	1.480,79
01/01/2018	RUIZ ANDICOBERRY	EDIF. ISLA GRACIOSA 3 - SSR	OCASO	179912	16.432.000,00	5.000,00	1.000.000,00	7.972,11
01/01/2018	FEUERSOZETAT	Erich-Weinert Str. 6 - Berlin	FEUERSOZETAT	SK-902-7649	Valor de Reposición		0,00	2.375,83
01/01/2018	FEUERSOZETAT	Erich-Weinert Str. 6 - Berlin	FEUERSOZETAT	HE-981-9729	0,00	0,00	30.000.000,00	345,61
					44.429.445,36	942.109,20	40.151.213,02	38.852,38

**4º.- Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.**

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 y primeros meses de este año se han efectuado mejoras integrales (sustitución completa de instalaciones de agua y electricidad, cambio del pavimento en suelos y paredes, cambio de mobiliario de cocina, pintura, etc.) en los apartamentos 1º 3, 1º 4, 1º 5 y 1º 6 del Puerto de Alcudia, en Mallorca, con un coste total aproximado de 100.000.- € y hemos completado el equipamiento, mobiliario, menaje y lencería de dichos apartamentos, con vistas a la campaña del verano 2017, con un coste, también aproximado de 6.000.- €.

También se han efectuado mejoras en el sistema de climatización de la residencia geriátrica de la calle Bueso Pineda, 52 de Madrid, por un total de 16.702 €, y se han realizado obras de reforma en una oficina de la calle Infanta Mercedes, nº 92, de Madrid, por importe de 10.171,53 €.

En relación con el edificio de la calle Teide, nº 4, de San Sebastián de los Reyes, adquirido en régimen de Leasing en noviembre de 2015, hemos seguido realizando las obras de renovación y mejora del vestíbulo principal del edificio, de todos los aseos y

de las instalaciones de climatización y control de accesos, con un coste, durante el ejercicio 2015, de 28.705,71 € y en el año 2016, de 409.881,65 €.

También hemos rehabilitado totalmente los aseos del edificio de la calle Isla Graciosa, nº 3, en la misma localidad, con un coste de 188.001,66 €.

#### 6º.- Gastos de explotación:

Ha habido un incremento de los gastos de explotación respecto al ejercicio 2015, debido a los gastos de mantenimiento y los impuestos originados por el edificio de la calle Teide, 4, de San Sebastián de los Reyes, adquirido en noviembre de 2015. La partida de otros gastos de explotación incluye los siguientes apartados:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Servicios Exteriores	1.597.957,94	1.802.629,47
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00
Reparaciones y conservación	305.273,56	330.102,97
Servicios de profesionales independientes	335.479,95	202.121,45
Primas de seguros	28.113,63	29.923,75
Servicios bancarios y similares	3.106,46	3.591,31
Publicidad y propaganda	7.444,63	7.693,13
Suministros	239.680,47	344.129,68
Otros servicios	678.859,24	885.067,18
Tributos	350.278,66	461.348,09
Pérdidas y deterioros de operaciones comerciales	11.539,38	156.492,81
<b>TOTAL</b>	<b>1.959.775,98</b>	<b>2.420.470,37</b>

#### 7º.- Resultados Empresariales:

ENTRECAMPOS ha incrementado 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 2016 respecto de 2015 en un 29,77%, siguiendo la tendencia creciente del año anterior. En 2015, el EBITDA creció un 13,98% respecto a 2014; en 2014 decreció respecto de 2013 en un 4,29% y en 2013 decreció respecto a 2012 en un 33,12%.

<b>Cifras en euros</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Importe Neto Cifra Negocios	5.485.942,24	4.855.559,40	5.363.022,30	6.652.446,06
% Crecimiento	-8,15%	-11,49%	10,45%	24,04%
EBITDA	2.702.954,32	2.587.074,31	2.948.686,97	3.826.483,62
% Crecimiento	-33,12%	-4,29%	13,98%	29,77%
Margen EBITDA	49,27%	53,28%	54,98%	57,52%



8º.- Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad de Entrecampos en 2.016:

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

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

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

Entrecampos, al cierre del ejercicio 2.016 disponía de la totalidad de los mismos y ya estaban depositados todos los Certificados en las oficinas habilitadas para ello en las respectivas Comunidades Autónomas en las que radican nuestros inmuebles. Los Certificados tienen una validez de 10 años, por lo que durante el año 2023 habrá que actualizar los de aquellos edificios que continúen en nuestro Balance.

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

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

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

En términos generales, podemos hablar de un mercado de alquiler de viviendas con mejor comportamiento, que los demás segmentos, pudiendo hablar de un mercado firme, con fuerte demanda y, por primera vez en años, con unos precios que, lejos de tender a la baja, tienden a fortalecerse. Ello es así, desde hace algunos años en Berlín, pero en el pasado año, lejos de ralentizarse en esa ciudad, ha tomado más fuerza. En cuanto a Zaragoza y Madrid, este pasado año hemos podido constatar por primera vez en años una plena ocupación de las viviendas en alquiler. Los precios son todavía bajos, pero esta situación nos inspira confianza en un próximo fortalecimiento.

Sin embargo, los demás segmentos en los que trabajamos no se han portado con la misma fortaleza y, aunque no notamos debilidad en la demanda, sí constatamos que están lejos de adquirir la madurez que entreveíamos hace un año. Esta afirmación vale, tanto para las oficinas, como para los locales comerciales.

La actividad de la compañía durante el transcurso de este año ha seguido siendo la administración de su patrimonio inmobiliario en alquiler, gestionando los contratos, cobrando las rentas correspondientes, buscando nuevos clientes, firmando nuevos contratos y modernizando los inmuebles que se quedan vacíos, para ponerlos nuevamente en el mercado.

Es conveniente resaltar que en la actualidad, ENTRECAMPOS cuenta con un 87,55% (87% en 2015) de su patrimonio alquilado a terceros, con un 1,14% ocupado por la propia ENTRECAMPOS (oficinas). En relación con el patrimonio libre, tan sólo 7,94% lleva más de un año en esta situación. Consideramos estos porcentajes más que razonables, habida cuenta de la reciente incorporación del edificio de la C/. Teide n. 4 en San Sebastian de los Reyes, con importante superficie pendiente de alquiler.

#### 10º.- Cambios estructurales:

Como ya hemos dicho en dos de los últimos párrafos del punto 2º) de este informe, el principal cambio estructural operado en la compañía desde 2013, han sido las reducciones de capital escrituradas el día 27 de junio de 2014, dejando el capital social fijado en 49.092.735,96 Euros. No se ha producido ningún cambio estructural durante los ejercicios 2015 y 2016 ni está prevista para este año ninguna operación del mismo carácter a la mencionada.

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

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

#### 11º.- Información financiera:

A 31 de diciembre de 2015, el montante de deuda con entidades de crédito ascendía a 28.210.291,14 Euros, de los cuales 25.296.577,96 Euros están a tipo variable, y 2.913.713,18 Euros a tipo fijo, esta última cantidad exclusivamente en Alemania.

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

#### 12º.- Autocartera:

En la Junta Universal de Socios celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0.01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 26 de junio de 2016 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más.

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

#### 13º.- Factores de riesgo:

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

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

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

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

Como se ha indicado en la Nota 11º de este Informe, la deuda con entidades de crédito a tipo variable, al 31 de diciembre de 2016, asciende a 23.662.752,13 euros.

##### ✓ Riesgos operativos

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

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

No obstante, la concentración del negocio de la Compañía en el mercado español es significativa, dado que tanto un 89,78% de los metros cuadrado de ENTRECAMPOS como un 89,08% de los ingresos generados en 2016 se sitúan o se han generado en España y principalmente en Madrid (62,25% de los m<sup>2</sup> y 71,15% de los ingresos 2016) y Zaragoza (15,24% de los m<sup>2</sup> y 7,78% de los ingresos 2016).

- *Concentración de clientes*

La Compañía cuenta con una cierta concentración en sus nueve principales clientes, dado que representaron en 2016 un 51,85% de los ingresos generados y un 37,72% de sus metros cuadrados en alquiler.

- *Riesgos propios de la gestión del patrimonio*

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

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

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

- *Dependencia de determinado personal clave*

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

- *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

ENTRECAMPOS podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de 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 ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Compañía tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque ENTRECAMPOS verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones. La sociedad ha contratado durante el pasado año con una Consultoría Técnica de Prevención de Riesgos Laborales la Evaluación de los Riesgos Laborales y la Coordinación de Actividades empresariales para los dos edificios de oficinas gestionados por nosotros en San Sebastián de los Reyes.

- *Riesgo de daños*

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

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

Existe un riesgo de que se modifique la normativa que regula el mercado de arrendamientos, la obtención de licencia para locales, y, en general, la normativa que afecta a la actividad desempeñada por

ENTRECAMPOS, lo que podría tener un impacto perjudicial en los resultados de la Compañía.

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

- ✓ Riesgos asociados al sector inmobiliario

- *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

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

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

- *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo*

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2015 las valoraciones realizadas por la empresa de tasación recogieron el impacto de lo que parece el final de la recesión, dando por resultado un deterioro limitado a 16.608,07 Euros, que sin embargo no afectó a la posibilidad de repartir dividendos en ese año.

Del mismo modo, las valoraciones realizadas a finales del ejercicio 2016, realizadas por la empresa de tasación han recogido el impacto de un incremento generalizado de valores, pese a lo cual, se ha contabilizado en un elemento un deterioro limitado a 217,81 Euros, que no afecta a la posibilidad de repartir dividendos en el presente año.

- *Relativa liquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios de recesión del sector, de restricción de liquidez y de

exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, ENTRECAMPOS podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

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

✓ Riesgos fiscales

Debido a las operaciones de reestructuración de sociedades de la familia Segura Rodríguez realizadas en los ejercicios 2004 y 2005, todas ellas acogidas al régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, la Sociedad mantiene un litigio con la Administración Tributaria por el Acta de Disconformidad levantada con fecha 11 de Noviembre de 2010 como consecuencia de la inspección de dichas operaciones de reestructuración, que podría resolverse con resultado adverso para la Compañía, lo que tendría un impacto económico significativo. En concreto, en el supuesto de que Entrecampos perdiese el recurso en última instancia ante la Administración Tributaria, si los activos otorgados en garantía a la Administración Tributaria se vendiesen al menos por el valor de tasación de dichos activos en 2011, la pérdida patrimonial para Entrecampos sería de 14,1 millones más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la última resolución. Si se vendiesen por debajo del valor de tasación la pérdida sería mayor.

✓ Riesgos ligados a las acciones

• *Influencia del accionista mayoritario*

ENTRECAMPOS tiene como accionistas mayoritarios a cuatro miembros de la familia Segura Rodríguez, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas. Tras la admisión a negociación de las acciones de ENTRECAMPOS en el Mercado Alternativo Bursátil, y las últimas operaciones de compraventa de acciones que se han realizado en los primeros meses de 2017, los accionistas mayoritarios son titulares, de forma conjunta, de al menos el 95,747% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de ENTRECAMPOS.



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

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

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

- *Evolución de la cotización*

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

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

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

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

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

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

✓ Otros Riesgos:

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

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

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

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

- *Supuestos puntuales de tributación superior al 0%*

Se ha de hacer notar que la Compañía estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación

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

14º.- Grupo de sociedades:

Ni al 31 de diciembre de 2.016, ni a fecha de hoy, Entrecampos tiene participación alguna en ningún tipo de sociedades.

15º.- SOCIMI:

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

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

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

Además Entrecampos ha contado también con las siguientes entidades que han prestado servicios de asesoramiento en relación con el proceso que ha desembocado en la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

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

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

- (i) cumplir con los requisitos exigidos por ser una SOCIMI de acuerdo a la ley

16/2012 de 27 de diciembre y a la ley 11/2009 de 23 de octubre.

- (ii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad admitida a negociación en el MAB-SOCIMIS.
- (iii) ampliar la base accionarial de la Sociedad y ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad.
- (iv) facilitar la transmisión de las acciones a futuros accionistas.

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

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

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

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

En dicho reglamento se han seguido los “Criterios para la gestión de noticias y rumores difundidos sobre valores cotizados” y la “Guía de actuación para la transmisión de información privilegiada a terceros”, documentos ambos redactados por la CNMV, además del Real Decreto 1333/2005, por el que se desarrolla la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado y la circular 4/2009 de la CNMV, sobre comunicación de información relevante.

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

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

Comunicación de información financiera.

Interlocución con medios de comunicación.

Comunicación interna en el seno de la organización.

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

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

#### 17º.- Hechos posteriores al cierre:

Durante los tres primeros meses de 2017 la sociedad ha continuado con la gestión de sus inmuebles en arrendamiento.

En la reunión del Consejo de Administración de la sociedad de fecha 27 de marzo de 2017, se ha formulado el Informe sobre la "Estructura organizativa y los Sistemas de Control Interno de la sociedad", que será igualmente comunicado al MAB.

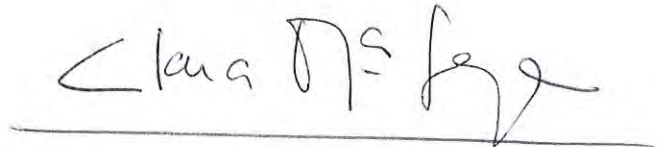
Madrid, 27 de marzo de 2017

Diligencia de Firma

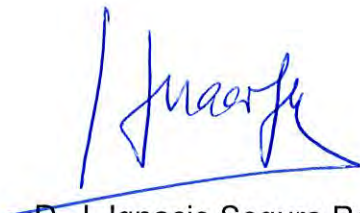
En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del MAB, circular 9/2010 apartado segundo 1.b), el Consejo de Administración de la sociedad, con fecha 27 de marzo de 2.017 formula el Informe de Gestión de 31 de diciembre de 2016 que comprenden 20 páginas numeradas de la 1 a la 20.



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