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

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

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

Madrid, 29 de octubre de 2026

COMUNICACIÓN
ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n.º 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., pone en conocimiento del Mercado la siguiente información, la cual ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Informe de revisión limitada de Estados Financieros intermedios resumidos consolidados.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 de la Sociedad.

Atentamente,

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

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios consolidados para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 junto con el informe de revisión limitada

Member of
Antea
Alliance of independent firms

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente, que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Fundamentos de nuestra conclusión

Tal y como se indica en la Nota 11 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados adjuntas, la sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. es una de las sucesoras de la Sociedad escindida y posteriormente extinguida Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. Como consecuencia y resultado de una comprobación tributaria llevada a cabo por parte de la Inspección de Hacienda del Estado, relativa al concepto tributario Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2004 y 2005, la Agencia tributaria dictó el 1 de febrero de 2011 acuerdo de liquidación por el que se exigía a Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. el pago de una cuota de 44.945 miles de euros más 13.902 miles de euros de intereses de demora. Contra dicha liquidación se interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, que fue estimada en parte por resolución de fecha 28 de julio de 2014, y que además anuló la liquidación impugnada, ordenando fuera sustituida por otra, teniendo en cuenta los fundamentos de derecho contenidos en la propia resolución. No conformes con dicha resolución, con fecha 10 de octubre de 2014 se interpuso contra la misma, recurso de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, que estimó en parte la reclamación interpuesta, y confirmó la anulación de la liquidación recurrida y la orden de retroacción del expediente, ya acordados por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Tras esta retroacción del expediente, y en ejecución del referido fallo, la Dependencia Regional de Inspección dictó un nuevo acuerdo de liquidación fechado el 23 de febrero de 2018, en el que se exige el pago de una cuota de 44.685 miles de euros más 19.167 miles de euros de intereses de demora, contra el que se interpusieron durante el mes de abril de 2018, diversas reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico-Administrativo Central y el Tribunal Económico Administrativo regional de Madrid. En el ejercicio 2021 algunas de estas reclamaciones interpuestas fueron plenamente estimadas, por lo que vinieron a anular los acuerdos de ejecución dictados por la AEAT por los que se liquidaba la cuota del Impuesto de sociedades del ejercicio 2004 y 2005 anteriormente comentada. Sin embargo, la Abogacía del Estado interpuso recurso contra algunas de ellas y en marzo de 2022 dicho recurso fue estimado por parte del Tribunal Económico Administrativo Central. La Sociedad ha recurrido el fallo ante la Audiencia Nacional. A la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados se sigue a la espera del pronunciamiento de la Audiencia Nacional. No obstante, en el ejercicio 2026 otras dos sociedades beneficiarias de la escisión de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. han recibido sentencia de la Audiencia Nacional en la que no han reconocido sus pretensiones, por lo que van a presentar un recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

En el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2026 no se ha registrado una provisión para cubrir este pasivo y la información facilitada por la Sociedad dominante no nos ha permitido disponer de datos suficientes que nos permitan determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 incluyó una salvedad por esta cuestión.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamentos de nuestra conclusión", no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios consolidados se preparan únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas, no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, por lo que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe semestral requerido en la Circular 3/2020 de BME GROWTH, modificada por la circular 2/2022, sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L. P.

Juan José Jaramillo

Madrid, 29 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/02939

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados financieros intermedios consolidados para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ACTIVO	NOTAS	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**106.343.168,02**	**107.058.828,02**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**2.703,20**	**3.883,48**
3. Otro inmovilizado intangible		2.703,20	3.883,48
II. Inmovilizado material	**6**	**2.069.271,88**	**1.640.965,62**
1. Terrenos y construcciones		949.223,67	967.411,90
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.120.048,21	673.553,72
III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**103.476.951,98**	**104.611.523,83**
1. Inversiones en terrenos y construcciones		98.424.231,61	99.993.303,28
2. Inversiones inmobiliarias en curso y Anticipos		5.052.720,37	4.618.220,55
V. Inversiones financieras a largo plazo	**9.1**	**794.240,96**	**802.455,09**
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.254.387,05**	**2.201.519,82**
II. Existencias		**198.279,38**	**198.279,38**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**863.878,06**	**1.133.122,05**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9.1**	58.727,33	58.158,01
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		58.727,33	58.158,01
3. Activos por impuesto corriente	**10**	46.443,54	46.820,68
4. Otros deudores	**9.1, 11**	758.707,19	1.028.143,36
VI. Periodificaciones a corto plazo		**5.099,50**	**2.289,24**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9.1**	**1.187.130,11**	**867.829,15**
TOTAL ACTIVO (A + B)		**108.597.555,07**	**109.260.347,84**

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**NOTAS**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
A) PATRIMONIO NETO		**70.894.316,69**	**70.224.323,03**
A-1) Fondos propios		**70.894.316,69**	**70.224.323,03**
I. Capital	**10**	**51.181.107,70**	**51.181.107,70**
1. Capital escriturado		51.181.107,70	51.181.107,70
II. Prima de emisión		**1.911.627,58**	**1.911.627,58**
III. Reservas	**10**	**16.089.887,81**	**15.744.280,18**
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	**10**	**(92.419,66)**	**(98.042,44)**
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**1.804.113,26**	**1.485.350,01**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**33.077.263,10**	**34.327.531,98**
II. Deudas a largo plazo	**9.2**	**21.417.433,59**	**22.495.337,48**
2. Deudas con entidades de crédito		16.018.735,91	16.942.040,66
3. Acreedores por arrendamiento financiero		4.120.056,32	4.313.407,28
4. Otros pasivos financieros		1.278.641,36	1.239.889,54
IV. Pasivos por impuesto diferido	**11**	**11.659.829,51**	**11.832.194,50**
C) PASIVO CORRIENTE		**4.625.975,28**	**4.708.492,83**
II. Provisiones a corto plazo		**4.557,00**	**4.709,32**
III. Deudas a corto plazo	**9.2**	**4.267.067,62**	**4.149.466,84**
2. Deudas con entidades de crédito		1.861.198,98	1.858.135,04
3. Acreedores por arrendamiento financiero		392.593,94	393.151,96
4. Otros pasivos financieros		2.013.274,70	1.898.179,84
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**354.350,66**	**554.316,67**
1. Proveedores	**9.2**	62.107,08	183.452,33
b) Proveedores a corto plazo		62.107,08	183.452,33
3. Pasivos por impuesto corriente	**11**	138.486,34	2.037,09
4. Otros acreedores	**9.2, 11**	153.757,24	368.827,25
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**108.597.555,07**	**109.260.347,84**

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	NOTAS	(Debe) Haber	
		30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**12**	**4.113.215,89**	**3.971.351,04**
b) Prestaciones de servicios		4.113.215,89	3.971.351,04
5. Otros ingresos de explotación		**639.379,20**	**629.080,54**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		639.379,20	629.080,54
6. Gastos de personal		**(249.836,65)**	**(236.886,35)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(221.831,29)	(211.336,14)
b) Cargas sociales	**12**	(28.005,36)	(25.550,21)
7. Otros gastos de explotación		**(1.557.081,95)**	**(1.660.149,23)**
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		874,14	(9.067,48)
b) Otros gastos de gestión corriente		(1.557.956,09)	(1.651.081,75)
8. Amortización del inmovilizado	**5, 6, 7**	**(1.328.640,20)**	**(1.366.341,33)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6, 7**	**617.537,70**	**44.288,41**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	617.537,70	44.288,41
14. Otros resultados		**5.087,58**	**9.791,63**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		**2.239.661,57**	**1.391.134,71**
15. Ingresos financieros		**31,20**	**11.860,08**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		31,20	21,32
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	11.838,76
16. Gastos financieros		**(373.309,52)**	**(423.737,20)**
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19+20)		**(373.278,32)**	**(411.877,12)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 +21+22+23)		**1.866.383,25**	**979.257,59**
24. Impuestos sobre beneficios	**11**	**(62.269,99)**	**(79.132,87)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OP. CONTINUADAS (A.3 + 24)		**1.804.113,26**	**900.124,72**
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)		**1.804.113,26**	**900.124,72**
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**1.804.113,26**	**900.124,72**
Resultado atribuido a socios externos		**0,00**	**0,00**

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	NOTAS	30/06/2026	30/06/2025
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3	1.804.113,26	900.124,72
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		1.804.113,26	900.124,72
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		1.804.113,26	900.124,72

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	51.181.107,70	1.911.627,58	15.262.977,92	(123.404,03)	2.282.934,85	70.515.244,02
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	51.181.107,70	1.911.627,58	15.262.977,92	(123.404,03)	2.282.934,85	70.515.244,02
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	1.485.350,01	1.485.350,01
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	25.361,59	(1.797.695,39)	(1.772.333,80)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.797.695,39)	(1.797.695,39)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	25.361,59	0,00	25.361,59
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	481.302,26	0,00	(485.239,46)	(3.937,20)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	51.181.107,70	1.911.627,58	15.744.280,18	(98.042,44)	1.485.350,01	70.224.323,03
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	51.181.107,70	1.911.627,58	15.744.280,18	(98.042,44)	1.485.350,01	70.224.323,03
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	1.804.113,26	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	5.622,78	(1.138.787,49)	(1.133.164,71)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.138.787,49)	(1.138.787,49)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	5.622,78	0,00	5.622,78
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	345.607,63	0,00	(346.562,52)	(954,89)
E. SALDO A 30 DE JUNIO DE 2026	51.181.107,70	1.911.627,58	16.089.887,81	(92.419,66)	1.804.113,26	70.894.316,69

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	30/06/2026	31/12/2025
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**1.574.234,75**	**1.574.234,75**
2. Ajustes al resultado.		**1.338.341,02**	**3.027.665,92**
a) Amortización del inmovilizado (+)	**5, 6, 7**	1.394.088,29	2.743.410,40
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	**9.1, 6, 7**	0,00	(382.993,68)
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	**7**	(617.537,70)	(41.379,27)
g) Ingresos financieros (-)		(31,20)	(55.299,67)
h) Gastos financieros (+)		484.129,52	849.360,62
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		77.692,11	(85.432,48)
3. Cambios en el capital corriente		**(6.999,11)**	**(689.717,36)**
a) Existencias (+/-)		0,00	(1.178,76)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		397,65	38.655,58
c) Otros activos corrientes (+/-)		269.164,30	(870.489,00)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(163.403,34)	140.688,31
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(113.157,72)	2.606,51
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(471.432,85)**	**(791.738,09)**
a) Pagos de intereses (-)		(373.278,32)	(711.453,70)
c) Cobros de intereses (+)		31,20	55.299,67
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(98.185,73)	(135.584,06)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**2.434.143,81**	**3.120.445,22**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		**(1.229.560,21)**	**(9.010.773,14)**
c) Inmovilizado material.	**6**	(497.407,51)	(196.045,64)
d) Inversiones inmobiliarias.	**7**	(732.152,70)	(8.814.727,50)
7. Cobros por desinversiones (+)		**1.234.064,13**	**169.303,62**
d) Inversiones inmobiliarias.	**7**	1.225.850,00	169.303,62
e) Otros activos financieros.		8.214,13	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**4.503,92**	**(8.841.469,52)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**5.441,40**	**21.471,93**
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	**9.3**	5.441,40	21.471,93
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**(2.119.031,78)**	**4.263.085,09**
a) Emisión.		38.751,82	14.385.612,17
2. Deudas con entidades de crédito (+).	**9.2**	0,00	10.914.384,49
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	3.382.000,00
5. Otras deudas (+).		38.751,82	89.227,68
b) Devolución y amortización de		(2.157.783,60)	(10.122.527,08)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.114.149,79)	(8.122.527,08)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(950.000,00)	(2.000.000,00)
5. Otras deudas (-).		(93.633,81)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**0,00**	**(1.797.695,39)**
a) Dividendos (-)		0,00	(1.797.695,39)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(2.113.590,38)**	**2.486.861,63**
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		**325.057,35**	**(3.234.162,67)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**867.829,15**	**4.101.991,82**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**1.192.886,50**	**867.829,15**

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

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

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

(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 N.º 3328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. En el mes de octubre de 2012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2013 y siguientes, y así lo comunicó a la Agencia Tributaria el 3 de octubre de 2012. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual. Se solicitó la admisión de las acciones de la compañía al entonces Mercado Alternativo Bursátil (MAB), hoy BME Growth, durante el ejercicio 2013, comenzando su cotización el día 28 de noviembre de dicho año.

Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, N.º 18, 28020 de Madrid.

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

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

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

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

Sociedades dependientes

Entrecampos Cuatro Socimi, S.A., es sociedad dominante de un Grupo formado por la sociedad dependiente, Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA, constituida el 12 de diciembre de 2017 en Portugal, con domicilio social en la Rua Sao Bento, 384, de Lisboa y con un capital fundacional de 100 miles de euros íntegramente asumido por la Sociedad Dominante y cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles. Con fecha 13 de mayo de 2019 la sociedad dependiente amplió su capital hasta la cifra de 500.000.- €. El importe íntegro de la ampliación fue asumido por la sociedad dominante. La sociedad dependiente tiene por objeto social principal el arrendamiento de bienes inmuebles y entre sus reglas fundacionales figura la obligación de que al menos el 80% de su patrimonio esté constituido por inmuebles y la obligación de repartir anualmente entre sus socios al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos.

Por tanto, la Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de comercio, del Grupo ENTRECAMPOS CUATRO, y presenta estos Estados Financieros intermedios consolidados, de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas el 27 de marzo de 2026 por el Consejo de Administración de Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A., poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios consolidados, los mismos deben leerse en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido obtenidos de los registros contables de ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes del Grupo.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la valoración independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la Nota 4 de las presentes notas explicativas. La última valoración disponible se realizó por SAVILLS AGUIRRE NEWMAN, S.A.U. para el cierre del ejercicio 2025. La dirección del Grupo considera que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2026.

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

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

Provisiones

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

Impuestos diferidos

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra del Grupo era negativo por valor de 2.506.973,01 euros, y al 30 de junio de 2026 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.371.588,23 lo que podía generar dudas acerca de la capacidad del Grupo para hacer frente a sus deudas al corto plazo. Sin embargo, el hecho de que la financiación se obtenga principalmente de préstamos hipotecarios de deudas con entidades de crédito a largo plazo y, unido a que el Grupo presenta un Patrimonio Neto fuerte y unos beneficios continuados, hace pensar que el grupo no tendrá problemas para hacer frente a los compromisos y obligaciones de pago contraídos y asegurar la continuidad de sus operaciones. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Contratos de arrendamiento financiero	31/12/2025	30/06/2026
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.313.407,28	4.120.056,32
Deudas corto plazo con entidades de crédito	393.151,96	392.593,94
Total	**4.706.559,24**	**4.512.650,26**

Contratos de préstamo	31/12/2025	30/06/2026
Deudas largo plazo con entidades de crédito	16.942.040,66	16.018.735,91
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.858.135,04	1.861.198,98
Total	**18.800.175,70**	**17.879.934,89**

7. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios consolidados no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

8. Corrección de errores

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

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

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dominante obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 1.474.938,31 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- -4.813,77 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +26.868,61 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -92.410,07 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +93.943,52 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos en dicha Sociedad, ascendió a 1.498.526,60 Euros (2.365.573,55 euros en 2024) e incluyó 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 88.219,36 Euros (121.431,57 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 26.394,15 Euros (45.319,82 euros en 2024) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

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

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del ejercicio 2025 ascendió a 1.436.701,39 euros (1.087.276,57 euros de España y 349.424,82 euros de Alemania) y a 2.289.461,80 euros (1.931.708,62 euros de España y 357.753,18 euros de Alemania) en el ejercicio 2024.

Del Beneficio Repartible, 1.474.938,31 euros, la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante acordó el 24 de junio de 2026 distribuir 147.493,83 euros a Reserva Legal, 188.656,99 euros a Reserva Voluntaria en Régimen de Socimi y 1.138.787,49 euros a dividendos a pagar a los accionistas. El pago de dichos dividendos se ha realizado el día 9 de julio de 2026.

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI pero debe ser como mínimo del 10% del capital social si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad dominante cumple con dicho requisito.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

Sociedades dependientes

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

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

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de la sociedad dependiente se incluyen en los estados financieros intermedios consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas.

Los saldos mantenidos con la sociedad dependiente han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los estados financieros intermedios de la sociedad dependiente utilizadas en el proceso de consolidación están referidas a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la sociedad dominante.

Inmovilizado intangible

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando las Sociedades del Grupo son arrendatarios

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

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

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

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

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

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

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

Cuando las Sociedades del Grupo son arrendadores

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

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias

En los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores.

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

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en 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 de valor.

2. Baja de activos financieros

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

3. Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad Dominante

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

Ingresos y gastos

El grupo reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

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. El grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

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

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

Ingresos por intereses

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

Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

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

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo al 30/06/2026
Aplicaciones Informáticas	56.752,85	0,00	0,00	56.752,85
Total Coste	**56.752,85**	**0,00**	**0,00**	**56.752,85**

Amortización:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo al 30/06/2026
Aplicaciones Informáticas	-52.869,37	-1.180,28	0,00	-54.049,65
Total Amortización	**-52.869,37**	**-1.180,28**	**0,00**	**-54.049,65**

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2025	saldo al 30/06/2026
Aplicaciones Informáticas	3.883,48	2.703,20
Total Valor Neto	**3.883,48**	**2.703,20**

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

Al 30 de junio de 2026 se encuentran totalmente amortizados elementos del inmovilizado intangible por un total de 45.740,00 euros.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Terrenos y Bienes Naturales	753.946,28	0,00	0,00	753.946,28
Construcciones	893.356,19	0,00	0,00	893.356,19
Instalaciones Técnicas	592.994,67	497.407,51	0,00	1.090.402,18
Utillaje	10.594,53	0,00	0,00	10.594,53
Otras instalaciones	16.895,26	0,00	0,00	16.895,26
Mobiliario	624.065,49	0,00	0,00	624.065,49
Equip. Proc. Información	13.261,17	0,00	0,00	13.261,17
Total Coste	**2.905.113,59**	**497.407,51**	**0,00**	**3.402.521,10**

Deterioro:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Dotación	Reversión	Saldo al 30/06/2026
Deterioro de Terrenos y Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Amortización:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Dotación	Bajas	Saldo al 30/06/2026
Construcciones	-679.890,57	-18.188,23	0,00	-698.078,80
Instalaciones Técnicas	-196.695,76	-28.327,72	0,00	-225.023,48
Utillaje	-7.823,86	-1.530,94	0,00	-9.354,80
Otras instalaciones	-14.163,47	-68,87	0,00	-14.232,34
Mobiliario	-356.282,34	-19.821,56	0,00	-376.103,90
Equip. Proc. Información	-9.291,97	-1.163,93	0,00	-10.455,90
Total Amortización	**-1.264.147,97**	**-69.101,25**	**0,00**	**-1.333.249,22**

Valor Neto Contable:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 30/06/2026
Terrenos y Construcciones	967.411,90	949.223,67
Instalaciones Técnicas	396.298,91	865.378,70
Utillaje	2.770,67	1.239,73
Otras instalaciones	2.731,79	2.662,92
Mobiliario	267.783,15	247.961,59
Equip. Proc. Información	3.969,20	2.805,27
Total Valor Neto	**1.640.965,62**	**2.069.271,88**

Las altas en el inmovilizado material en los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponden a:

- Instalaciones técnicas en calle Teide, 4 por la instalación de Paneles Solares por importe de 2.602,88 euros.
- Instalaciones técnicas en calle Isla Graciosa, 3 por la instalación de Nueva climatización, bombas de calor, por importe de 494.804,63 euros.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	31/12/2025	30/06/2026
Instalaciones Técnicas	99.540,72	99.540,72
Utillaje	0,00	10.594,53
Otras Instalaciones	14.140,51	14.140,51
Mobiliario	185.690,74	195.823,22
Equipos Proceso de información	3.019,91	5.149,36
Total	**302.391,88**	**325.248,34**

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

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

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este capítulo, así como el movimiento habido al 30 de junio de 2026, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Altas			Bajas	Traspaso	Saldo a 30/06/2026
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	42.822.604,07	0,00	0,00	0,00	275.436,72	0,00	42.547.167,35
Inversiones en construcciones	91.849.519,90	297.652,88	0,00	297.652,88	457.336,35	0,00	91.689.836,43
Inversiones inmobiliarias y construcciones en curso y anticipos	4.618.220,55	434.499,82	0,00	434.499,82	0,00	0,00	5.052.720,37
Total Coste	**139.290.344,52**	**732.152,70**	**0,00**	**732.152,70**	**732.773,07**	**0,00**	**139.289.724,15**

Deterioro:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Total Altas			Reversión	Saldo al 30/06/2026
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-455.643,70	0,00	0,00	0,00	**0,00**	-455.643,70
Total Coste	**-455.643,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-455.643,70**

Amortización:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Otras Altas	Traspasos	Bajas	Saldo al 30/06/2026
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-34.223.176,99	-1.258.358,67	0,00	0,00	124.407,19	**-35.357.128,47**
Total Amortización Acumulada	**-34.223.176,99**	**-1.258.358,67**	**0,00**	**0,00**	**124.407,19**	**-35.357.128,47**

Valor Neto Contable:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 30/06/2026
Inversiones en terrenos	42.822.604,07	42.547.167,35
Inversiones en construcciones	57.626.342,91	56.332.707,96
Inversiones en curso y anticipos	4.618.220,55	5.052.720,37
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-455.643,70	-455.643,70
Total Valor Neto Contable	**104.611.523,83**	**103.476.951,98**

Durante la primera mitad de este año la sociedad ha centrado sus esfuerzos en la transformación del edificio de la calle San Juan Bosco, 66, de Zaragoza en una residencia de estudiantes.
También en Zaragoza se ha obtenido licencia para la transformación de un local de 1.600 metros cuadrados en nueve viviendas, estando previsto el inicio de las obras durante el próximo mes de septiembre.
En Madrid, hemos obtenido la aprobación del Plan Especial del edificio de la calle Bueso Pineda, 52, y seguimos a la espera de la licencia de obras.

Las altas por reformas, ampliaciones o mejoras en las inversiones inmobiliarias habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponden a:

- Acondicionamiento del edificio de Bueso Pineda, 52 por importe de 34.011,62 euros.
- Mejoras en el edificio de Teide, 4 por importe de 232.134,50 euros.
- Mejoras en el edificio de Isla Graciosa, 3 por importe de 31.506,75 euros.

Al cierre de cada ejercicio la Dirección del Grupo procede a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado teniendo en cuenta a su vez si se han producido cancelaciones anticipadas de algún contrato de arrendamiento. La última valoración disponible, en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, fue realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Los inmuebles se valoraron de manera individual a la fecha de cierre de las cuentas, considerando la venta de dicha manera y no como una cartera de venta conjunta. La metodología aplicada en las valoraciones proviene del Libro Rojo de RICS así como las IVS (International Valutions Standard), informando de los distintos valores de mercado (valor por comparación, renta de alquiler o renta de mercado) según los distintos inmuebles y elementos de los mismos. Se ha considerado el valor de venta en plena propiedad al objeto de actualizar el valor contable, incorporado en los datos de la sociedad como valor de compra. En el balance de situación consolidado adjunto a 30 de junio de 2026 se mantienen las valoraciones de los inmuebles conforme a la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2025 puesto que los Administradores del Grupo consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudieran impactar de forma significativa en el valor del inmueble a 30 de junio de 2026.

Al 30 de junio de 2025 el Grupo tenía 4 inmuebles afectos a garantía hipotecaria y un inmueble en régimen de leasing; al igual que al 30 de junio de 2026. (Véase Nota 9.2).

Tal y como se detalla en la Nota 11, el 12 de abril de 2019 ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A elevó a público la constitución de hipoteca inmobiliaria por importe total de 18.800 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre cinco inmuebles de su propiedad. Estas garantías han sido aceptadas por la Administración, por lo que la deuda ha quedado suspendida en periodo voluntario desde el mes de marzo de 2022.

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

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

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2026 es de 1.185.260,15 euros (928.131,11 euros al cierre del ejercicio anterior).

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

Inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español

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

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo al 30/06/2026
Inversiones en terrenos	3.165.326,55	0,00	0,00	3.165.326,55
Inversiones en construcciones	11.692.875,23	0,00	0,00	11.692.875,23
Total Coste	**14.858.201,78**	**0,00**	**0,00**	**14.858.201,78**

Amortización:

Elemento			saldo al 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 30/06/2026
Amortización Inmobiliarias	Acumulada	Inversiones	-3.749.122,58	-172.630,61	0,00	-3.921.753,19
Total Amortización Acumulada			**-3.749.122,58**	**-172.630,61**	**0,00**	-3.921.753,19

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2025	saldo al 30/06/2026
Inversiones en terrenos	3.165.326,55	3.165.326,55
Inversiones en construcciones	7.943.752,65	7.771.122,04
Total Valor Neto Contable	**11.109.079,20**	**10.936.448,59**

A 30 de junio de 2026 y a cierre del ejercicio anterior, las inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio nacional comprenden tres edificios adquiridos por el Grupo, uno de ellos en Berlín (Alemania), perteneciente a la sociedad dominante Entrecampos Cuatro SOCIMI, S.A. y dos edificios en Lisboa (Portugal) pertenecientes a la sociedad dependiente Entrecampos Cuatro Portugal Unipessoal, LDA.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

En el ejercicio 2015 se formalizó con Bankia (ahora CaixaBank) un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle Teide, n.º 4, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 30 oficinas y las 225 plazas de garaje que lo componen.

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
30/06/2026	Calle Teide n.º 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	10,6	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
30/06/2026	Calle Teide n.º 4	121	6	127	193.908,98	3.893.440,76	4.512.650,26

8.2 Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2026 el 95,28% del activo del Grupo son inmuebles destinados al arrendamiento. De ellos el 90,00% de los inmuebles se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 12 de esta memoria consolidada.

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos Financieros

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

CATEGORIAS / CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos Derivados Otros			
	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26
Activos financieros a valor razonable con cambios en PyG						
250 - Inversiones Financ. L.P.	563,27	563,27	0,00	0,00	563,27	563,27
Activos financieros a coste						
260 - Fianzas Constituidas L.P.	0,00	0,00	801.891,82	793.677,69	801.891,82	793.677,69
253- Créditos por venta de inmuebles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**563,27**	**563,27**	**801.891,82**	**793.677,69**	**802.455,09**	**794.240,96**

CATEGORIAS / CLASES	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.							
	Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros			
	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26
Activos financieros a coste amortizado								
430 – Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	58.158,01	58.727,33	58.158,01	58.727,33
417 - Anticipo a acreedores	0,00	0,00	0,00	0,00	1.837,35	0,00	1.837,35	0,00
440 – Deudores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.188,34	0,00	1.188,34
543 - Deudores por venta de inmuebles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
555 - Partidas pdtes. de aplicación	0,00	0,00	0,00	0,00	4.891,38	4.399,98	4.891,38	4.399,98
Activos financieros a coste								
534 - Intereses CP Créditos Partes Vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**64.886,74**	**64.315,65**	**64.886,74**	**64.315,65**

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

	31/12/2025	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	30/06/2026
Deterioro de créditos	225.854,38	0,00	-874,14	0,00	224.980,24

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

9.2 Pasivos Financieros

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

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*				TOTAL	
	Instrumentos Financieros a L.P.					
	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros			
	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26
Pasivos financieros a coste amortizados o coste						
170 - Préstamos Entid. Crédito	16.942.040,66	16.018.735,91	0,00	0,00	16.942.040,66	16.018.735,91
174 - Acreedores Arrend. Finan.	4.313.407,28	4.120.056,32	0,00	0,00	4.313.407,28	4.120.056,32
180 - Fianzas Recibidas a L.P.	0,00	0,00	1.239.889,54	1.278.641,36	1.239.889,54	1.278.641,36
TOTAL	**21.255.447,94**	**20.138.792,23**	**1.239.889,54**	**1.278.641,36**	**22.495.337,48**	**21.417.433,59**

CLASES / CATEGORIAS	*PASIVOS FINANCIEROS*				TOTAL	
	Instrumentos Financieros a C.P.					
	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados Otros			
	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26	Al 31-12-25	Al 30-06-26
Pasivos financieros a coste amortizado o coste						
400 – Proveedores	0,00	0,00	183.452,33	62.107,08	183.452,33	62.107,08
410 – Acreed. Prest. Servicios	0,00	0,00	162.584,41	97.354,61	162.584,41	97.354,61
438 – Anticipos de Clientes	0,00	0,00	129.099,55	15.000,00	129.099,55	15.000,00
465 – Remun. Pdtes. de pago	0,00	0,00	9.698,79	1.319,33	9.698,79	1.319,33
513 - Deudas con partes vinculadas	0,00	0,00	1.382.000,00	432.000,00	1.382.000,00	432.000,00
514 - Intereses ptes pago partes vinculadas	0,00	0,00	47.708,21	0,00	47.708,21	0,00
520 – Deudas Entidades Crédito	1.858.135,04	1.861.198,98	0,00	0.00	1.858.135,04	1.861.198,98
524 – Acreed. Arrend. Financ.	393.151,96	392.593,94	0,00	0,00	393.151,96	392.593,94
526 - Dividendo a pagar	0,00	0,00	0,00	1.138.787,49	0,00	1.138.787,49
554 – Cta. Cte. Com. Bienes	0,00	0,00	141.353,02	160.802,80	141.353,02	160.802,80
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo	0,00	0,00	332.009,99	286.084,39	332.009,99	286.084,39
TOTAL	**2.251.287,00**	**2.253.792,92**	**2.387.906,30**	**2.193.455,70**	**4.639.193,30**	**4.447.248,62**

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros a 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado a 30/06/2026	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Años posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.253.792,92	2.344.394,86	2.174.196,92	1.993.837,51	1.815.164,20	11.811.198,73	22.392.585,15

2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.251.287,00	2.308.072,18	2.335.521,45	2.031.736,49	1.856.690,79	12.723.427,03	23.506.734,94

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

En el ejercicio 2008 la Sociedad matriz adquirió, para su establecimiento permanente en Alemania el 60% de un inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.969.201,37 euros. El valor neto contable del edificio 31 de diciembre de 2025 era de 2.722.999,83 euros y al 30 de junio de 2026 el valor neto contable asciende a 2.625.454,47. Al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior se encuentra gravado con una hipoteca otorgada por el Deutsche Bank, sucursal Berlín. Al inicio del ejercicio 2008 el principal del préstamo vivo ascendía a 2.650.000 euros, a un tipo de interés del 5,3% fijo, habiéndose novado el 28/02/2018 el contrato de préstamo, estableciendo un nuevo principal de 1.975.000 euros y un tipo de interés del 1,95% durante los próximos 10 años. La garantía hipotecaria de este inmueble se quedó fijada en el importe inicial de 2.650.000 euros. Adicionalmente, se encuentran cedidos a favor de la entidad los derechos y créditos frente a los arrendatarios del inmueble derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes.

Al cierre del ejercicio 2025 el saldo pendiente ascendía a 1.021.670,11 euros y al 30 de junio de 2026 asciende a 955.755,11 euros.

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

- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA por un total de 2.226.000,00 euros que grava el edificio de la calle Acuerdo, 8 de Madrid. El vencimiento del préstamo es el 10 de diciembre de 2033 y se ha aplicado un tipo de interés del 3,490 % de enero a junio 2025 y 3,110% de julio a diciembre de 2025 y del 3,240% en los seis primeros meses del 2026, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2025 de 1.283.381,58 euros y al 30 de junio de 2026 de 1.212.532,67 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con BANKINTER por un total de 6.000.000,00 euros que grava el edificio de la calle Asura, 56, de Madrid. Adicionalmente, se encuentran cedidos en garantía los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento asociados al inmueble. El vencimiento del préstamo es el 8 de marzo de 2036 y se ha aplicado un tipo de interés del 5,60% en enero a agosto de 2025 y 3,61% de septiembre a diciembre de 2025 y 3,61% en los seis primeros meses de 2026, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2025 de 4.512.401,76 euros y a 30 de junio de 2026 de 4.333.772,59 euros.

- Préstamo hipotecario firmado con CaixaBank por un total de 9.700.000 euros y que grava el edificio de la calle Isla Graciosa, 3 de San Sebastian de los Reyes (Madrid). Asimismo, se encuentran pignorados los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento del inmueble y los saldos de la cuenta bancaria en la que se domicilian las correspondientes rentas. El vencimiento del préstamo es el 1 de agosto de 2040 y se ha aplicado un tipo de interés del 2,873% de julio a diciembre de 2025 y 2,873% en los seis primeros meses de 2026, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2025 de 9.526.690,40 euros y a 30 de junio de 2026 de 9.263.597,80 euros.

- Crédito firmado el 21/10/2023 con CaixaBank por un total de 2.000.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 21 de octubre de 2028 y se ha aplicado un tipo de interés del 4,804 % en enero de 2025, 3,715 % de febrero a diciembre de 2025 y 3,715% en enero de 2026 y 3,508% de febrero a junio de 2026, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2025 de 1.166.666,72 euros y al 30 de junio de 2026 de 966.666,71 euros.

- Crédito firmado el 28/03/2025 con BANKINTER por un total de 1.500.000,00 euros, con vencimiento el 28/03/2030 y un interés inicial hasta el 19/03/2027 del 2,5% se ha aplicado un tipo de interés del 2,500% de abril a diciembre de 2025, y 2,500% en los seis primeros meses de 2026, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2025 de 1.287.260,88 euros y a 30 de junio de 2026 de 1.143.046,59 euros.

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

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

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

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

- Riesgo de mercado

Riesgo de precio

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En caso contrario, si no hay una calificación independiente, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

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

- Riesgo de liquidez

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

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

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

Con fecha 26 de noviembre de 2024, la sociedad dominante otorgó escritura de ampliación de capital por importe de 2.088.371,74 euros mediante la emisión de 2.325.581 acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de 0,898 euros de valor nominal cada una.

Como consecuencia de dicha ampliación de capital, formalizada en la fecha antes indicada ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con el número 1.834 de su protocolo, el capital social de la Sociedad dominante a 30 de junio de 2026 asciende a 51.181.107,70 euros, dividido en 56.994.552 acciones de 0,898 euros de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas y representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Autocartera

En la Junta Universal de Socios de la Sociedad Dominante celebradas el 27 de junio de 2014, se aprobó por unanimidad autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa, por compraventa, de acciones de la propia Sociedad hasta el límite máximo previsto en las disposiciones vigentes a un precio comprendido entre el céntimo de euro (0,01 euro) como mínimo y veinte euros (20 euros) como máximo, y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, pudiendo hacer uso de esta facultad durante un período de dieciocho (18) meses desde esta misma fecha, todo ello con sujeción a lo dispuesto en el artículo 144 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. En la Junta Universal de Socios celebrada el 26 de junio de 2016 se aprueba por unanimidad la renovación de dicha autorización por 18 meses más, lo mismo que en las Juntas Generales de Accionistas de fecha 21 de junio de 2017, 20 de junio de 2018, 19 de junio de 2019, 25 de junio de 2020, 23 de junio de 2021, 23 de junio de 2022, 28 de junio de 2023, 27 de junio de 2024, 25 de junio de 2025 y 24 de junio de 2026.

Al cierre del ejercicio 2025 la compañía poseía una autocartera que ascendía a 58.752 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 56.994.552, dicha autocartera suponía el 0,103 % del capital social total.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 el Grupo ha procedido a la venta de 3.023 acciones.

Al 30 de junio de 2026 la autocartera de la compañía asciende a 55.729 acciones, que supone el 0,098% del capital social.

Reservas:

El detalle de las reservas del Grupo es el siguiente:

Descripción	31/12/2025	30/06/2026
Reserva Legal	7.433.267,65	7.580.761,48
Reservas Voluntarias	9.005.475,05	9.193.950,66
Reservas en Soc. Consolidadas	-694.462,52	-684.824,33
Total	**15.744.280,18**	**16.089.887,81**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

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

   Al 30 de junio de 2026, esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

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

   Al 30 de junio de 2026 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL

Desde el ejercicio 2013 la Entidad está acogida al Régimen fiscal especial establecido en la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto de sociedades.
Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad Dominante ha realizado a 30 de junio de 2026 una estimación del importe a pagar por impuesto de sociedades, registrando el correspondiente gasto por impuesto corriente y gasto por impuesto diferido, como consecuencia de las aplicaciones y reversiones de los impuestos diferidos registrados. En concreto, además de la aplicación de las diferencias temporarias, la Sociedad dominante ha estimado que, al haberse aprobado en Junta general el reparto previsto en las cuentas anuales del ejercicio anterior, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascienden a 280.291,20 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe, esto es, 42.043,68 euros. Esta cantidad ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que se ha producido el devengo del gasto con fecha 24 de junio de 2025, fecha de la Junta General, según lo establecido en la propia norma. El pago de dicho importe se ha producido en julio de 2026.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estos estados financieros intermedios consolidados en su conjunto.
Con fecha 11 de Noviembre de 2010 la Agencia Tributaria levantó Acta de Disconformidad contra las "sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. (C.I.F. B-28629129)" como consecuencia de la inspección de las operaciones de restructuración realizadas por esa compañía los días 30 de diciembre de 2004 y 30 de junio de 2005, la primera, de creación de nueve sociedades (una de ellas, ENTRECAMPOS CUATRO, S.L.U. con el nombre de Camporredondo-Puerta Hierro Uno, S.L.U.) mediante aportación no dineraria de bienes y la segunda, de escisión total de la compañía matriz. La Administración entendió que no se daban las condiciones para la aplicación a esas operaciones del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Como consecuencia de las Alegaciones formuladas, con fecha 1 de febrero de 2011 se dictó Acuerdo de Liquidación por un principal de 44.944.582,04 € y 13.902.397,89 € de intereses de demora.

El 4 de marzo de 2011, las sociedades afectadas presentaron reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Madrid para impugnar esta liquidación y con fecha 6 de junio de 2011 la Agencia Tributaria acordó declarar la suspensión del acto administrativo impugnado para lo cual se formalizó el 30 de junio de 2011, como garantía una hipoteca unilateral a favor del Estado por el importe total reclamado. Esta garantía se aportó entre las diversas personas jurídicas sucesoras de Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L.

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

Con fecha 14 de marzo de 2018 se recibió notificación de la Agencia Tributaria comunicando la ejecución por parte de la Dependencia Regional de Madrid de la resolución anterior dictada por el TEAC, ajustándose a los pronunciamientos de aquella. Así, se procedió a la anulación de la liquidación anterior y se dictó una nueva liquidación de los IS de 2004 y 2005 en los que resulta una cuota a pagar de 44.685.080,31 euros más unos intereses de 19.166.907,63 euros. Dicha Resolución fue recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo Central durante el mes de abril de 2018, tal y como se comunicó al MAB en los Hechos Relevantes publicados el 23 de marzo de 2018, 27 de abril de 2018 y 24 de octubre de 2018. Con fecha 22 de febrero de 2021 el TEAC ha dictado resolución para tres de las sociedades, estimando el recurso y anulando las liquidaciones impugnadas. En relación con RIO JOVERO, el TEAR, con fecha 25 de febrero de 2021 dictó resolución estimando la reclamación y anulando el acto impugnado. Dicha resolución fue impugnada por el abogado del Estado y el 30 de marzo de 2022 el TEAC dictó fallo estimatorio dando la razón a la Abogacía, fallo que fue recurrido por la sociedad ante la Sala de lo contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, por apreciar claros elementos que invalidan dicho fallo. A fecha de la redacción de esta Memoria estamos a la espera del pronunciamiento de la AN. No obstante, sabemos que otras dos sociedades beneficiarias de la escisión de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. han recibido sentencia de la AN en la que no han reconocido sus pretensiones, por lo que van a presentar un recurso de casación ante el Tribunal Supremo. En este sentido, dado que la responsabilidad es solidaria de todas las sociedades beneficiarias de la escisión de 2005, hay que esperar que se resuelvan de forma satisfactoria la totalidad de los recursos interpuestos por todas ellas.

Teniendo en cuenta que la liquidación originaria fue anulada, las Sociedades sucesoras de Camporredondo-Puerta Hierro, S.L. volvieron a solicitar ante la Dependencia Regional de Recaudación la suspensión de la ejecución del nuevo acto administrativo recurrido, que fue concedida por la Administración durante el mes de marzo del año 2022.

Durante el mes de abril de 2019 se acordó por parte del Órgano de Recaudación la concesión de la suspensión de la ejecución de la deuda por aportación de hipoteca inmobiliaria unilateral en favor de la Agencia tributaria, por lo que se ha procedido a su elevación a público por parte de todas las sociedades beneficiarias de la escisión. La nueva carga hipotecaria garantiza en total 44.685 miles de euros de cuota, más 19.166 miles de euros de intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Entrecampos Cuatro SOCIMI S.A, elevó a público el 12 de abril de 2019 la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe total de 18.800 miles de euros a favor de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre inmuebles de su propiedad.

Con respecto a RIO JOVERO, S.L, fue notificada en diciembre de 2018, Providencia de Apremio con un recargo por importe de 11.833.693,14€ por parte de la Dependencia Regional de Recaudación como consecuencia de no haber solicitado la suspensión de la deuda dentro del periodo voluntario de pago, habiendo sido recurrida en Reposición, y tras su desestimación, el 15 de abril de 2019 se interpuso la correspondiente Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional. La Resolución estimatoria del TEAC del 30/09/2021 ha puesto fin a este procedimiento.

En el balance intermedio consolidado adjunto a 30 de junio de 2026 y en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

a) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios proviene de la actividad principal de la Sociedad (ver Nota 1).

La distribución del Importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias por mercados geográficos es la siguiente:

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	1º Semestre 2025	1º Semestre 2026
Madrid	2.759.657,54	2.820.414,13
Guadalajara	25.122,06	25.724,42
Fuenterrabía	17.313,33	17.938,81
Zaragoza	384.640,77	402.752,20
Ciudad Real	61.904,00	63.677,40
Alcudia	98.162,42	136.722,80
Tenerife	91.847,26	91.981,56
Berlín	297.622,51	324.777,86
Lisboa	235.081,15	229.226,71
Total Cifra Negocio	**3.971.351,04**	**4.113.215,89**

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

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	1º Semestre 2025	1º Semestre 2026
Seguridad Social	25.550,21	28.005,36
Otros Gastos Sociales	0,00	0,00
TOTAL	**25.550,21**	**28.005,36**

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2026 y en el primer semestre del ejercicio 2025 son las siguientes:

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	1º Semestre 2025		1º Semestre 2026	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-40.198,38		-41.203,33
		Servicios profesionales		-7.228,50		-9.025,75
CLARA M.ª SEGURA	Grupo	Gerencia		0,00		0,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-55.831,02		-57.226,77
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-40.198,38		-41.203,33
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Intes.Deven.de préstamos		0,00		0,00
M.ª JOSE BUENO	Partes Vinculadas	Gerencia		0,00		0,00

Al cierre del ejercicio 2025 y a 30 de junio de 2026 no existen saldos con partes vinculadas, distintos de los procedentes de los acuerdos de financiación descritos a continuación:

Acuerdos de financiación

El 27 de enero de 2025 se firmó un contrato de préstamo con la sociedad vinculada ENTRECAMPOS UNO, S.L. por el cual esta Sociedad otorgó un préstamo de hasta un importe de 2.950.000 euros a ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A. El préstamo caducaba el 31 de diciembre de 2025, fecha en que se ha renovado hasta el 31 de diciembre de 2026. El interés nominal anual será el del 3 % durante el año 2026 y se pagará desde la fecha de entrega de la cantidad prestada. A 30 de junio de 2026 el saldo vivo de dicho préstamo es de 432.000 euros.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante percibieron remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 139.633,43 euros, y 136.227,78 euros al 30 de junio de 2025.

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 y siguientes de la de Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante los primeros seis meses de 2026 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad dominante.

NOTA 14. OTRA INFORMACION

Información sobre el personal

En el primer semestre de 2026 el Grupo recoge como concepto de sueldos y salarios el importe de las remuneraciones devengadas por nueve personas trabajando en la Sociedad dominante, tres personas que se encuadran dentro de la categoría de Alta Dirección (dos hombres y una mujer) y seis dentro del personal de servicios administrativos (seis mujeres).

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 8 de septiembre de 2026, formulan los estados financieros intermedios consolidados y las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2026, que comprenden 31 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 31.

D. Carlos Antonio Segura Rodríguez

Dª. Clara María Segura Rodríguez

D. J. Ignacio Segura Rodríguez

Dª. María Lourdes Segura Rodríguez

Dª. María José Bueno Ramírez

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**106.722.173,91**	**107.362.748,65**
I. Inmovilizado intangible	**2.703,20**	**3.883,48**
5. Aplicaciones informáticas	2.703,20	3.883,48
II. Inmovilizado material	**2.069.271,88**	**1.640.965,62**
1. Terrenos y construcciones	949.223,67	967.411,90
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.120.048,21	673.553,72
III. Inversiones inmobiliarias	**95.165.957,87**	**96.225.444,46**
1. Terrenos	40.020.184,88	40.295.621,60
2. Construcciones	55.145.772,99	55.929.822,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.690.000,00**	**8.690.000,00**
1. Instrumentos de patrimonio	500.000,00	500.000,00
2. Créditos a empresas	8.190.000,00	8.190.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	**794.240,96**	**802.455,09**
1. Instrumentos de patrimonio	563,27	563,27
5. Otros activos financieros	793.677,69	801.891,82
B) ACTIVO CORRIENTE	**2.481.790,10**	**2.500.940,77**
II. Existencias	**198.279,38**	**198.279,38**
1. Comerciales	198.279,38	198.279,38
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**861.597,08**	**1.131.707,60**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56.446,35	56.743,56
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	56.446,35	56.743,56
3. Deudores varios	1.188,34	1.837,35
5. Activos por impuesto corriente	46.443,54	46.820,68
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	757.518,85	1.026.306,01
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**233.564,23**	**312.761,23**
2. Créditos a empresas	233.564,23	312.761,23
VI. Periodificaciones a corto plazo	**5.099,50**	**0,00**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**1.183.249,91**	**858.192,56**
1. Tesorería	1.183.249,91	858.192,56
TOTAL ACTIVO (A + B)	**109.203.964,01**	**109.863.689,42**

Entrecampos

Entrecampos Cuatro,
Socimi, S.A.

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO	**71.561.478,36**	**70.908.373,85**
A-1) Fondos propios	**71.561.478,36**	**70.908.373,85**
I. Capital	**51.181.107,70**	**51.181.107,70**
1. Capital escriturado	51.181.107,70	51.181.107,70
II. Prima de emisión	**1.911.627,58**	**1.911.627,58**
III. Reservas	**16.774.712,14**	**16.438.742,70**
1. Legal y estatutarias	7.580.761,48	7.433.267,65
2. Otras reservas	9.193.950,66	9.005.475,05
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**(92.419,66)**	**(98.042,44)**
VII. Resultado del ejercicio	**1.786.450,60**	**1.474.938,31**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**33.077.263,10**	**34.327.531,98**
II. Deudas a largo plazo	**21.417.433,59**	**22.495.337,48**
2. Deudas con entidades de crédito	16.018.735,91	16.942.040,66
3. Acreedores por arrendamiento financiero	4.120.056,32	4.313.407,28
5. Otros pasivos financieros	1.278.641,36	1.239.889,54
IV. Pasivos por impuesto diferido	**11.659.829,51**	**11.832.194,50**
C) PASIVO CORRIENTE	**4.565.222,55**	**4.627.783,59**
II. Provisiones a corto plazo	**4.557,00**	**4.709,32**
2. Otras provisiones	4.557,00	4.709,32
III. Deudas a corto plazo	**3.835.067,62**	**2.719.758,63**
2. Deudas con entidades de crédito	1.861.198,98	1.858.135,04
3. Acreedores por arrendamiento financiero	392.593,94	393.151,96
5. Otros pasivos financieros	1.581.274,70	468.471,63
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**432.000,00**	**1.429.708,21**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**293.597,93**	**473.607,43**
1. Proveedores	62.219,16	183.340,94
b) Proveedores a corto plazo	62.219,16	183.340,94
3. Acreedores varios	54.765,84	117.003,91
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.319,33	9.698,79
5. Pasivos por impuesto corriente	138.486,34	2.037,09
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.807,26	32.427,15
7. Anticipos de clientes	15.000,00	129.099,55
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	**109.203.964,01**	**109.863.689,42**

Entrecampos

Entrecampos Cuatro,
Socimi, S.A.

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	(Debe) Haber	
	30/06/2026	**30/06/2025**
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	**3.883.989,18**	**3.736.269,89**
b) Prestaciones de servicios	3.883.989,18	3.736.269,89
5. Otros ingresos de explotación	**639.379,20**	**629.080,54**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	639.379,20	629.080,54
6. Gastos de personal	**(249.836,65)**	**(236.886,35)**
a) Sueldos, salarios y asimilados	(221.831,29)	(211.336,14)
b) Cargas sociales	(28.005,36)	(25.550,21)
7. Otros gastos de explotación	**(1.541.795,32)**	**(1.617.884,23)**
a) Servicios exteriores	(1.223.226,21)	(1.321.516,10)
b) Tributos	(319.443,25)	(287.300,65)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	874,14	(9.067,48)
8. Amortización del inmovilizado	**(1.253.554,94)**	**(1.296.512,67)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**617.537,70**	**44.288,41**
b) Resultados por enajenaciones y otras	617.537,70	44.288,41
13. Otros resultados	**4.439,47**	**5.246,38**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**2.100.158,64**	**1.263.601,97**
14. Ingresos financieros	**121.871,47**	**126.633,92**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	31,20	21,32
a 1) En empresas del grupo y asociadas	*31,20*	*21,32*
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	121.840,27	126.612,60
b 1) En empresas del grupo y asociadas	*121.840,27*	*114.773,84*
b 2) De terceros	*0,00*	*11.838,76*
15. Gastos financieros	**(373.309,52)**	**(423.737,20)**
b) Por deudas con terceros	(373.309,52)	(423.737,20)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	**(251.438,05)**	**(297.103,28)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	**1.848.720,59**	**966.498,69**
20. Impuestos sobre beneficios	**(62.269,99)**	**(66.933,49)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)	**1.786.450,60**	**899.565,20**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**1.786.450,60**	**899.565,20**

Entrecampos

Entrecampos Cuatro, Socimi, S.A.