

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY
("BME GROWTH")**



Enero 2025

El presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth" o el "Mercado") (en adelante, la "Circular 2/2020"), y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde a Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A. (en adelante, "ENTRECAMPOS CUATRO", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de ENTRECAMPOS CUATRO, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	6
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	8
2.3. Información financiera.....	8
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	9
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	11
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	11
2.7. Factores de riesgo.....	11
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	18
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	18
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	19
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	21
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	21

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	22
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	22
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	22
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	22
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	23
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth	23
ANEXO I. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.	
ANEXO II. Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

ENTRECAMPOS CUATRO preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 28 de noviembre de 2013, el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, el “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, con las particularidades previstas en la Circular 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (sustituido por la vigente Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante, la “Circular 1/2020”)).

El DIIM mencionado puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://entrecamposcuatro.com/>) y en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ENTRECAMPOS_CUATRO_SOCIMI_S_A_ES013117200_1.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

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

D. Julián Ignacio Segura Rodríguez (Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de ENTRECAMPOS CUATRO, y en ejercicio de la facultad expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado en fecha 14 de noviembre de 2024, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Entrecampos Cuatro, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida, constituida el 30 de diciembre de 2004, con domicilio en la calle Rosario Pino nº 18, 3º, 28020 Madrid (España), N.I.F. número A-84193531 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800FAJPKU3N7GJZ05. El 20 de septiembre de 2012 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

"Artículo 2.- Objeto:

1. *La Sociedad tiene por objeto:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
 - c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
 - d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
 - e) *Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."*

A la fecha del presente Documento, la Sociedad tiene una cartera con los siguientes inmuebles:

Tipo de inmuebles	Nº unidades	Ubicación geográfica
Viviendas	188	Madrid, Zaragoza, Baleares, Berlín y Lisboa
Oficinas	119	Madrid
Locales comerciales	81	Madrid, Zaragoza, Ciudad Real, Tenerife, Hondarribia, Berlín y Lisboa
Residencia geriátrica	59 habitaciones	Madrid
Residencia estudiantes	61 camas	Madrid
Lofts	7	Madrid
Solar	1	Guadalajara
Plazas de garaje	799	Madrid, Zaragoza, Tenerife y Ciudad Real
Trasteros	71	Madrid, Zaragoza, Tenerife y Hondarribia
Edificio completo supermercado	1	Madrid
Edificio completo coworking	1	Madrid
Hotel	22 habitaciones	Lisboa

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de octubre de 2024 aprobó, bajo el punto primero del Orden del Día, facultar al Consejo de Administración, con toda amplitud que fuera necesaria en Derecho, con expresa facultad de sustitución y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para acordar el aumento de capital de la Sociedad, en una o varias veces y cuando sea necesario, por un importe total máximo de 5.000.000 de euros nominales, mediante la emisión de, como máximo, 5.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de valor nominal de 0,898 euros, todas ellas de la misma clase y serie que las existentes, con o sin prima de emisión, mediante aportaciones dinerarias. Los aumentos al amparo de esta autorización podrían ser llevados a cabo durante el plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta. A su vez, en la Junta, también se autorizó al Consejo de Administración para que pudiera excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo dispuesto el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, quedando limitada la facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización. Este acuerdo

fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 29 de octubre de 2024.

Al amparo de la facultad conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la reunión celebrada el 14 de noviembre de 2024, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 2.088.371,74 euros y una prima de emisión de 1.911.627,58 euros, de lo que se deriva un importe efectivo de 3.999.999,32 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.325.581 nuevas acciones (en adelante, las “Nuevas Acciones”) de 0,898 euros de valor nominal y 0,822 euros de prima de emisión cada una de ellas (en adelante, el “Aumento de Capital”). El importe nominal del Aumento de Capital representa un 4,25% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de octubre de 2024, en la que se aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital, el cual ascendía a la citada fecha a 49.092.735,96 euros, dividido en 54.668.971 acciones. Las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas por Entrecampos Uno, S.L., sociedad participada en un 25,00% cada uno por Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, D. Carlos Antonio Segura Rodríguez y Dña. Clara María Segura Rodríguez, miembros del Consejo de Administración y accionistas significativos de la Sociedad (en adelante, los “Accionistas Significativos”). A estos efectos, según lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como Anexo I. Este acuerdo fue comunicado mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante” el 15 de noviembre de 2024.

Posteriormente, el 26 de noviembre de 2024 la Sociedad otorgó escritura pública relativa al Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con número 1834 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el Aumento de Capital.

El Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, Entrecampos Uno, S.L., el inversor que ha suscrito las Nuevas Acciones, no ha podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Con los fondos obtenidos en el Aumento de Capital, la Sociedad tiene como objetivo financiar parcialmente la adquisición de un inmueble de tipo dotacional en la ciudad de Zaragoza, con objeto de convertirlo, después de las obras de adaptación necesarias, en una residencia de estudiantes. El resto del importe se sufragará con fondos propios.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante, la “Circular 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://entrecamposcuatro.com/>) así como en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ENTRECAMPOS_CUATRO_SOCIMI_S_A_ES0131172001.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 30 de octubre de 2024, mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, (i) los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor Auren Auditores SP, S.L.P. (en adelante, “Auren”) de fecha 29 de octubre de 2024, que se adjuntan como Anexo II a este DAR, y (ii) la información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024.

Los estados financieros intermedios consolidados fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 11 de septiembre de 2024, y preparados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

En el informe de revisión limitada sobre los referidos estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024, Auren ha indicado como conclusión que, excepto por los efectos del hecho descrito en “Fundamentos de nuestra conclusión” (que se recoge literalmente a continuación), no ha llegado a su conocimiento ningún asunto que les haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2024 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:

“Fundamentos de nuestra conclusión

Tal y como se indica en la Nota 10 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 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.

En el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2024 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 2023 incluyó una salvedad por esta cuestión.”

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el

apartado 2.3 anterior.

A continuación, se adjuntan las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 10 meses finalizado el 31 de octubre de 2024 y su comparativa con el mismo periodo de 2023, que no han sido sometidas a auditoría ni han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-10-2023 ^(*)	31-10-2024 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	5.589.546,04	6.681.894,26
Otros ingresos de explotación	892.242,59	1.061.116,16
Gastos de personal	(392.363,21)	(375.403,86)
Otros gastos de explotación	(2.193.752,06)	(2.385.587,10)
Amortización del inmovilizado	(1.997.974,58)	(2.244.561,49)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	372.601,34	134.080,61
Otros resultados	9.526,30	14.048,81
Resultado de Explotación	2.279.826,42	2.885.587,39
Resultado financiero	(754.937,66)	(919.992,39)
Resultado antes de Impuestos	1.524.888,76	1.965.595,00

^(*) Cifras consolidadas no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Por lo que respecta a las tendencias significativas en cuanto a las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad a 31 de octubre de 2024 cabe destacar fundamentalmente una mejora de los resultados debido al crecimiento de los ingresos por arrendamientos y otros ingresos por explotación (un 19,46% respecto al mismo periodo de 2023), que ha compensado la reducción de ingresos por enajenación de activos (un 64,01% respecto al mismo periodo de 2023) y el incremento de los gastos financieros sufrido durante este ejercicio (un 21,86% respecto al mismo periodo de 2023) debido al alza de los tipos de interés.

Desde los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 hasta la fecha del presente DAR, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad salvo que el 17 de julio de 2024, la Sociedad pagó un dividendo por importe total de 821.661,75 euros, tal como fue acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024.

Por otra parte, durante el periodo de 10 meses finalizado el 31 de octubre de 2024 la Sociedad no ha adquirido nuevos inmuebles, pero ha realizado obras de renovación en el edificio situado en la calle Teide 2 de San Sebastián de los Reyes, consistentes en impermeabilizar totalmente la cubierta sustituyendo la grava por losa filtrón, la sustitución de dos calderas de calefacción y de las tres climatizadoras del edificio, así como la instalación en la cubierta de paneles solares. El importe de estas obras ha ascendido a 557.049,98 euros.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que generen los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que tiene en propiedad. Por otra parte, la inversión por parte de la Sociedad en nuevos inmuebles previsiblemente será realizada con fondos provenientes de préstamos y, en su caso, de ampliaciones de capital.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

No aplica.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 17 de diciembre de 2024 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (working capital) suficiente para al menos llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente DAR.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes en la Sociedad y su filial (en adelante, el “Grupo”) no difieren sustancialmente de los descritos en el DIIM de noviembre de 2013, actualizándose los que corresponde en este apartado 2.7 para reflejar la situación actual del Grupo a la fecha del presente Documento.

El negocio y las actividades del Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo del DIIM y de este DAR, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIIM y en este DAR, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, actualizados cuando corresponde en el presente apartado 2.7, y la información pública del Grupo que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que el Grupo podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obiedad para el público en general, no han sido tratados en el DIIM ni en este DAR. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no

considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el DIIM y el presente DAR. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección, junto con DIIM y el resto del DAR. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

A continuación, se relacionan los factores de riesgo específicos más importantes del Grupo a la fecha del presente Documento:

- **Riesgo relacionado con reclamaciones judiciales y extrajudiciales.**

Tal como se describe en la nota 10 de los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (que se adjuntan como Anexo II al presente DAR), ENTRECAMPOS CUATRO es una de las sucesoras de la sociedad extinguida Camporredondo-Puerta de Hierro, S.L. (en adelante, "Camporredondo"). Desde el año 2011 la Sociedad y otras sucesoras de Camporredondo mantienen un litigio con la Administración Tributaria relativo al Impuesto sobre Sociedades de Camporredondo de los ejercicios 2004 y 2005, como consecuencia de la inspección de las operaciones de integración de varias sociedades realizadas por Camporredondo en 2004 y 2005, la primera, de creación de nueve sociedades (una de ellas, la Sociedad) mediante aportación no dineraria de bienes y la segunda, de escisión total de la compañía matriz Camporredondo. La Administración Tributaria entiende que en esas operaciones no se daban las condiciones para la aplicación del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Como sucesora de Camporredondo, la Sociedad responde solidariamente con el resto de sucesoras del importe total de la deuda tributaria.

En relación al referido litigio, el 14 de marzo de 2018 la Administración Tributaria dictó nueva liquidación de los Impuestos de Sociedades de 2004 y 2005, en la que resultó una cuota a pagar de 44.685 miles de euros más unos intereses de demora de 19.167 miles de euros. Posteriormente, durante el mes de abril de 2019, el Órgano de Recaudación acordó 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 procedió a su elevación a público por parte de todas las sociedades sucesoras de Camporredondo. La carga hipotecaria garantiza en total la cuota, más los intereses de demora, más un 25% en concepto de costas y gastos. Por su parte, ENTRECAMPOS CUATRO elevó a público el 12 de abril de 2019 la constitución de hipoteca inmobiliaria universal por importe de 18.800 miles de euros. A la fecha del presente DAR, hay un recurso presentado ante la Sala de lo Contencioso

Administrativo de la Audiencia Nacional, que está pendiente de pronunciamiento. En caso de resolución adversa por la Audiencia Nacional, la Sociedad recurrirá ante el Tribunal Supremo, ya que considera que la cuestión de fondo, es decir, los motivos económicos válidos de las operaciones cuestionadas por la Administración Tributaria están suficientemente justificados.

En el supuesto de que la resolución final del recurso no fuera favorable a la Sociedad, ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Por otra parte, respecto a este litigio, en el apartado 2.3 de este DAR, se detalla la conclusión del auditor en el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados intermedios a 30 de junio de 2024.

- **Riesgo derivado de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI).**

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas vinculantes escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España, Alemania, Portugal o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España, Alemania, Portugal o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs; podrían afectar negativamente a la Sociedad.

- **Riesgo derivado de la concentración geográfica de la cartera de inmuebles del Grupo.**

El 85,9% del “Importe neto de la cifra de negocios” consolidado de la Sociedad durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 procede del arrendamiento de inmuebles situados en España.

A su vez, cabe destacar, que el 70,8% del “Importe neto de la cifra de negocios” consolidado de la Sociedad durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 procede del arrendamiento de inmuebles situados en la Comunidad de Madrid, en concreto, en Madrid capital, San Sebastián de los Reyes y San Fernando de Henares.

Por tanto, un deterioro, por un cambio de ciclo, de la situación económica general en España o en las condiciones económicas particulares de las referidas provincias o municipios, o modificaciones puntuales en los planes urbanísticos de las zonas donde están ubicados los activos podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo asociado al nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo.**

El porcentaje de ocupación de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2024 es del 87,61%.

La fluctuación de la demanda de inmuebles en alquiler podría provocar una disminución del nivel de ocupación y/o de los precios de alquiler de los activos propiedad del Grupo, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo relacionado con la concentración de clientes.**

Una parte significativa del “Importe neto de la cifra de negocios” consolidada de la Sociedad durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 procede de las rentas de alquiler de 3 clientes, Mercedes-Benz Group Services Madrid, S.A.U., Mercadona, S.A. y New York University, que respectivamente representan el 13,92%, 10,46% y 8,78% del total.

El negocio de alquiler de los inmuebles del Grupo depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos clientes podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes como consecuencia de diversos factores, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. A su vez, la recuperación de los inmuebles podría retrasarse, y por tanto la disponibilidad de los mismos para volver a alquilarse. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres de los principales clientes del Grupo fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, los ingresos por rentas del alquiler del Grupo podrían verse reducidos sustancialmente. Asimismo, la pérdida de alguno de estos grandes clientes sin que el Grupo pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares podría afectar negativamente al Grupo.

Por tanto, la pérdida de alguno de estos grandes clientes del Grupo podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

- **Riesgo relacionado con la influencia de los accionistas significativos cuyos intereses pueden diferir del resto de los accionistas de la Sociedad.**

La Sociedad tiene como Accionistas Significativos a Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, D. Carlos Antonio Segura Rodríguez y Dña. Clara María Segura Rodríguez, que son titulares indirectos, tras el Aumento de Capital, del 23,74%, 23,36%, 24,69% y 24,13% respectivamente del capital social de ENTRECAMPOS CUATRO, tal y como se indica en el apartado 3.2 del presente DAR.

Los intereses de los Accionistas Significativos pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.**

Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, D. Carlos Antonio Segura Rodríguez y Dña. Clara María Segura Rodríguez son miembros del Consejo de Administración de la

Sociedad y participan en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando la misma independientemente de ENTRECAMPOS CUATRO, pero nunca a través de otra SOCIMI. Se muestra a continuación detalle de la participación accionarial y de las funciones que desempeñan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de ENTRECAMPOS CUATRO, situaciones que fueron debidamente comunicadas a la Junta General, quien ha autorizado su desempeño con fecha 26 de junio de 2013:

Administrador	Sociedad participada	Actividad	Cargo	Participación
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento inmuebles	-	25,00%
	Lajuse, S.L.	Arrendamiento inmuebles	Administradora solidaria	74,68%
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento inmuebles	-	25,00%
	Entrecampos, S.L.U.	Arrendamiento inmuebles	-	100,00%
	Pinares de San Juan, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	Consejero	-
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento inmuebles	Administrador único	25,00%
Dña. Clara María Segura Rodríguez	Entrecampos Uno, S.L.	Arrendamiento inmuebles	-	25,00%

Las circunstancias descritas anteriormente podrían provocar situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital establece que el miembro del Consejo de Administración afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera.

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad contenidas en ciertos contratos de financiación.**

La Sociedad tiene suscritos diversos contratos de financiación con entidades de crédito, tal y como se detalla en la nota 9.2 de sus estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, que se adjuntan como Anexo II al presente DAR. El saldo contable total de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 ascendía a 22.163.121 euros. Este importe supone a 30 de junio de 2024 un 14,3% sobre un valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 de 155.081.987 euros, considerando como valor de mercado los datos del informe de valoración de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Sociedad lleva aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo relacionado con las fluctuaciones de los tipos de interés.**

En relación con los tipos de interés, del saldo contable total de la deuda de la Sociedad con entidades financieras (22.163.121 euros) a 30 de junio de 2024, un 92,41% está referenciado a un tipo de interés variable.

Las fluctuaciones de tipos de interés y un incremento de los mismos podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo relacionado con el marco normativo propio de la actividad inmobiliaria del que pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para el Grupo.**

La actividad inmobiliaria se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que el Grupo debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, y al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los arrendatarios.

En ese sentido, durante 2023, se aprobó en España la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual modifica algunas partes de la LAU, y el Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, que han tenido repercusión en el alquiler de los inmuebles residenciales del Grupo, que representaron el 29,55% del “Importe neto de la cifra de negocio” consolidada de la Sociedad durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024. Por un lado, la Sociedad como arrendador ha estado sujeta a limitaciones de actualización de rentas en los inmuebles residenciales de un 2% en 2023 y un 3% en 2024, así como desde el 1 de enero de 2025 debe aplicar para la actualización anual de los contratos de alquiler de inmuebles residenciales firmados tras la entrada en vigor de la Ley 12/2003 el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (“IRAV”) definido por el Instituto Nacional de Estadística. Por otra parte, la Sociedad puede verse limitada a la hora de alquilar ciertas viviendas residenciales en zonas declaradas como tensionadas, cuando la respectiva Comunidad Autónoma se haya acogido formalmente a la aplicación del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dado que la vivienda es una materia regulada a nivel autonómico. A la fecha del presente Documento, la única Comunidad Autónoma que aplica el Sistema Estatal de Referencia de Precios es Cataluña, donde la Sociedad no tiene ningún inmueble.

Asimismo, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer al Grupo obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluyendo

obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si el grupo fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para arrendar o vender un bien inmueble de su propiedad.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que el Grupo tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo asociado a la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.**

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate el Grupo podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, existen algunos incumplimientos por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social que podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo de falta de liquidez de las acciones.**

La difusión accionarial de la Sociedad es limitada y, tal como se señala en el apartado 3.2 del presente DAR, tras el Aumento de Capital, la participación accionarial indirecta en la Sociedad de los Accionistas Significativos es representativa del 95,92% del capital social.

Si bien la Sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociación en BME Growth desde el 28 de noviembre de 2013, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados regulados. Por tanto, puede ser difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad.

Aunque de conformidad con la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, la Sociedad tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez de las acciones de la Sociedad (descrito en el apartado 2.9 del DIIM), la liquidez de las acciones podría no ser suficiente.

Riesgo de que los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital vean diluida su participación en el capital de la Sociedad.

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de ENTRECAMPOS CUATRO podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

Tal como fue publicado el 29 de octubre de 2024 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 28 de octubre de 2024, acordó, bajo el punto primero del Orden del Día, facultar al Consejo de Administración, con toda amplitud que fuera necesaria en Derecho, con expresa facultad de sustitución y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para acordar el aumento de capital de la Sociedad, en una o varias veces y cuando sea necesario, por un importe total máximo de 5.000.000 de euros nominales, mediante la emisión de, como máximo, 5.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de valor nominal de 0,898 euros, todas ellas de la misma clase y serie que las existentes, con o sin prima de emisión, mediante aportaciones dinerarias. Los aumentos al amparo de esta autorización podrían ser llevados a cabo durante el plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta. A su vez, en la Junta, también se autorizó al Consejo de Administración para que pudiera excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo dispuesto el artículo 506 de la LSC, quedando limitada la facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización.

Al amparo de la facultad conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad antes referida, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en la reunión celebrada el 14 de noviembre de 2024, llevar a cabo un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 2.088.371,74 euros y una prima de emisión de 1.911.627,58 euros, de lo que se deriva un importe efectivo de 3.999.999,32 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.325.581 nuevas acciones de 0,898 euros de valor nominal y 0,822 euros de prima de emisión cada una de ellas. El importe nominal del Aumento de Capital representa un 4,25% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General

Extraordinaria de Accionistas de 28 de octubre de 2024, en la que se aprobó la autorización al Consejo para aumentar el capital, el cual ascendía a la citada fecha a 49.092.735,96 euros, dividido en 54.668.971 acciones. Las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas por Entrecampos Uno, S.L., sociedad participada en un 25,00% por cada uno de los Accionistas Significativos de la Sociedad.

El 26 de noviembre de 2024 la Sociedad otorgó escritura pública relativa al Aumento de Capital ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García, con número 1834 de su protocolo, que fue inscrita con fecha 17 de diciembre de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, al folio electrónico, IRUS: 1000274367262 con hoja M-373062 e inscripción 42.

El capital de la Sociedad antes del Aumento de Capital ascendía a 49.092.735,96 euros, representado por 54.668.971 acciones de 0,898 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 51.181.107,70 euros representado por 56.994.552 acciones de 0,898 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de Aumento de Capital ha sido presentada en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "IBERCLEAR") una vez fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, procediendo IBERCLEAR a la inscripción de las Nuevas Acciones en su registro contable y en los correspondientes a sus entidades participantes.

Asimismo, se presenta copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Growth, con el objeto de que las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital puedan ser incorporadas a negociación en BME Growth.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones procedentes del Aumento de Capital se realice con la máxima celeridad.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

Conforme al interés de la Sociedad, y en ejercicio de la delegación de facultades aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en fecha 28 de octubre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 14 de noviembre de 2024, la supresión total del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad para la ejecución del Aumento de Capital.

A estos efectos, según lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración, elaboró el preceptivo informe de administradores con ocasión de la adopción del acuerdo sobre el

Aumento de Capital, que se adjunta al presente DAR como Anexo I, y que será puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras el acuerdo del Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC.

En el referido informe de administradores, el Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Ello es así porque (i) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (ii) el procedimiento escogido resulta idóneo y adecuado para dicho fin; y (iii) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, ya que la supresión del derecho de adquisición preferente (1) va a permitir que la Sociedad obtenga fondos a un menor coste en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente; (2) conlleva una reducción significativa en el tiempo de actuación que exigen los mercados financieros actuales, permitiendo a la Sociedad aprovechar las condiciones más favorables de dichos mercados; (3) minimiza la distorsión en la negociación de las acciones durante el periodo de emisión; y (4) cumple con el principio de proporcionalidad, al equilibrar adecuadamente las ventajas obtenidas para la Sociedad con los posibles inconvenientes que podrían afectar a los accionistas cuya participación se vea afectada por la dilución política inherente a cualquier ampliación sin suscripción preferente, teniendo en cuenta que no hay dilución económica dado que las nuevas acciones se emitirán a su valor razonable.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, el Consejo de Administración fijó el tipo de emisión de las Nuevas Acciones en 1,72 euros entre valor nominal y prima de emisión. Este tipo de emisión es el precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a la fecha del acuerdo del Consejo de Administración. El tipo de emisión cumple con las exigencias legales previstas en el artículo 506.4 de la LSC que establece que para la adopción de un acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del órgano de administración, además de la adecuación al interés social, es necesario que el importe efectivo de las nuevas acciones (entendido este como el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión) se corresponda con el valor razonable, presumiéndose que el valor razonable se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

Por otro lado, conforme a lo previsto en los artículos 504.3 y 506.4 de la LSC, no se ha obtenido el informe de experto independiente en relación con el Aumento de Capital objeto del presente DAR toda vez que: (i) el Aumento de Capital se acordó por un importe máximo igual al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10%.

Las Nuevas Acciones del Aumento de Capital han sido suscritas y desembolsadas en su totalidad por Entrecampos Uno, S.L. Por tanto, el Aumento de Capital no ha requerido de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, el inversor que ha adquirido las nuevas acciones no ha podido hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.d) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Las Nuevas Acciones han sido suscritas por Entrecampos Uno, S.L., sociedad participada en un 25,00% por Dña. María Lourdes Segura Rodríguez, D. Julián Ignacio Segura Rodríguez, D. Carlos Antonio Segura Rodríguez y Dña. Clara María Segura Rodríguez (Accionistas Significativos y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad).

Tras el Aumento de Capital, de acuerdo con el libro registro de anotaciones en cuenta en IBERCLEAR, los miembros del Consejo de Administración y accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad con los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
Entrecampos Uno, S.L.	2.325.581	4,08%	-	4,08%
Dña. María Lourdes Segura Rodríguez	12.949.930	22,72%	1,02% (a través de Entrecampos Uno, S.L.)	23,74%
D. Julián Ignacio Segura Rodríguez	12.729.771	22,34%	1,02% (a través de Entrecampos Uno, S.L.)	23,36%
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez	13.491.007	23,67%	1,02% (a través de Entrecampos Uno, S.L.)	24,69%
Dña. Clara María Segura Rodríguez	13.172.408	23,11%	1,02% (a través de Entrecampos Uno, S.L.	24,13%

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 0,898 euros y una prima de emisión de 0,822 euros, son acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Growth.

Asimismo, las Nuevas Acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y su registro contable se atribuye a IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y a sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha de su registro en los correspondientes registros contables atribuidos a IBERCLEAR y a sus entidades participantes autorizadas.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

ENTRECAMPOS CUATRO designó con fecha 8 de octubre de 2013 a VGM Advisory Partners S.L.U. (en adelante, "VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. Larrauri & Martí Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-86871290 y domicilio social en calle de Serrano 45, 3º A, 28001, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación al aumento de capital.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

ANEXO I. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente.

ANEXO



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 286, 297.1.b), 308, 504 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

De conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b), 308, 504 y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de **ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"), emite el siguiente informe (el "**Informe**") en relación con el aumento de capital social aprobado, por delegación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en fecha 28 de octubre de 2024, por importe nominal de DOS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.088.371,74.-€), hasta la cantidad de CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO SIETE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (51.181.107,70.-€), con exclusión del derecho de suscripción preferente (el "**Aumento de Capital**").

El artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital exige, a los efectos de que una sociedad anónima pueda acordar un aumento de capital, que sus administradores redacten un informe escrito justificando la modificación de los estatutos sociales a que pueda dar lugar dicho aumento de capital. Por su parte, los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital exigen, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, que los administradores elaboren un informe en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse. Asimismo, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital establece en su tercer apartado que el acuerdo de ampliación adoptado con base en la delegación de la Junta deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores.

En virtud de lo anterior, este informe se formula en los siguientes apartados: (i) el primero en relación con el aumento de capital social y consiguiente modificación estatutaria (en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) el segundo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente (en cumplimiento de los artículos 308 y 504, y especialmente del artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital).

I. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 286 Y 297.1. b) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A continuación, se describen los términos y condiciones del Aumento de Capital aprobado con base en la delegación de la Junta General de Accionistas.

Importe del Aumento de Capital.

El Aumento de Capital se acuerda por importe nominal de DOS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.088.371,74.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de un total de DOS MILLONES TRESCIENTAS VEINTICINCO MIL QUINIENTAS OCHENTA Y UNA (2.325.581) nuevas acciones de la Sociedad, de OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (0,898.-€) de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de UN MILLÓN NOVECIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS Y CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.911.627,58.-€), es decir, OCHOCIENTOS VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EUROS (0,822.-€) por acción.

Tipo de emisión de las acciones.

El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción asciende a 1,72 euros por acción.

Destinatarios del Aumento de Capital.

La persona jurídica a la que se le atribuirán las nuevas acciones de la Sociedad es:

- **ENTRECAMPOS UNO, S.L.** (sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en la calle del Rosario Pino, 18, 28020 y con N.I.F. B-86085727, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 28378, folio 115, Hoja M-511039), que suscribirá 2.325.581 acciones, por un valor nominal de 2.088.371,74€ y una prima de emisión total de 1.911.627,58 €.

Con carácter previo a la fecha de emisión del presente Informe, la citada persona, destinataria de las nuevas acciones, ha manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital objeto del presente informe.

Naturaleza de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones son acciones ordinarias, iguales a las que están actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus sociedades participantes.

Derechos de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus sociedades participantes.

Exclusión del derecho de suscripción preferente.

Se excluye totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con este aumento de capital, atendiendo a los motivos expuestos en el apartado siguiente del presente Informe.

Admisión a negociación de las acciones.

Una vez ejecutado el acuerdo de ampliación del capital social, se solicitará el alta de las acciones en los registros contables atribuidos a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus sociedades participadas y se solicitará la admisión a negociación de las acciones que se emitan por la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Modificación de los estatutos sociales.

El Aumento de Capital, una vez ejecutado, implicará la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales, relativo al capital social, al que se dará la siguiente redacción literal:

“Artículo 6.- El capital social es de CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO SIETE EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS (51.181.107,70-€), dividido en CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y DOS (56.994.552) acciones nominativas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado. La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”

II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308, 504 Y 506.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

De conformidad con el régimen legal aplicable, y como se ha señalado anteriormente, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse.

El Aumento de Capital que se propone adoptar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308, 504 y 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Esa exclusión resulta necesaria para que la Sociedad pueda, a corto plazo, desarrollar su objeto social y continuar con su actividad de compra de inmuebles para su arrendamiento, sin necesidad de acudir a otro tipo de financiación, más costosa para la Sociedad y que puede dilatarse más en el tiempo.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento de Capital:

Desde la perspectiva del interés social, el Consejo de Administración considera que el

Aumento de Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Ello es así porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento escogido resulta idóneo para dicho fin; y (c) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según seguidamente se detalla.

Como se ha señalado en el apartado anterior, el Aumento de Capital va a permitir que la Sociedad adquiera fondos a un menor coste en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente gracias a la supresión de los costes que llevaría asociado (como comisiones de entidades financieras).

De igual manera, la supresión del derecho de suscripción preferente conlleva una reducción significativa en el tiempo de actuación y respuesta que exigen los mercados financieros actuales, permitiendo a la Sociedad aprovechar las condiciones más favorables de dichos mercados.

Además, la eliminación del derecho de suscripción preferente minimiza la distorsión en la negociación de las acciones durante el periodo de emisión.

Finalmente, la exclusión del derecho de suscripción preferente cumple con el principio de proporcionalidad, al equilibrar adecuadamente las ventajas obtenidas para la Sociedad con los posibles inconvenientes que podrían afectar a los accionistas cuya participación se vea afectada por la dilución política inherente a cualquier ampliación de capital sin suscripción preferente. Es importante señalar que la dilución económica queda excluida, dado que las nuevas acciones se emitirán a su valor razonable. En consecuencia, el aumento del capital social está debidamente justificado por el interés social.

La exclusión del derecho de suscripción preferente en sociedades cotizadas, como establece el artículo 504.1 de la Ley de Sociedades de Capital requerirá, con carácter general, del informe de experto independiente previsto en el artículo 308, siempre que el consejo de administración eleve una propuesta para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital.

Por otro lado, en fecha 28 de octubre de 2024, la Junta General delegó en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien quedando esa facultad limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.

En este caso, en la citada fecha de autorización, el capital social ascendía a CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (49.092.735,96.-€) y se trata de una ampliación de capital por importe de DOS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.088.371,74.-€); importe inferior al 20% del capital social, no siendo necesario, en consecuencia, informe de experto independiente.

El mismo artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital exige, en su segundo

apartado, que el valor nominal de las acciones a emitir, más en su caso el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable que resulte del informe de los administradores.

Siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima) del Aumento de Capital objeto de este informe de 1,72 euros por acción, el Consejo de Administración estima que el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas, al haberse fijado por referencia a la cotización bursátil de la Sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben el presente Informe, a los efectos de lo previsto en los artículos 286, 296, 308, 504 y principalmente del 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, al adaptarse el acuerdo de Aumento de Capital con base en la delegación de la Junta General de Accionistas.

En Madrid, a 14 de noviembre de 2024.

Dña. Maria Lourdes Segura Rodríguez

D. Carlos Antonio Segura Rodríguez

D. Julián Ignacio Segura Rodríguez

Dña. Clara María Segura Rodríguez

Dña. María José Bueno Ramírez

ANEXO II. Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.



ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

**Estados financieros intermedios consolidados
para el período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2024 junto con
el informe de revisión limitada**

Member of



Alliance of
independent firms



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Member of



Alliance of independent firms

Fundamentos de nuestra conclusión

Tal y como se indica en la Nota 10 de 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.

En el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2024 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 2023 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 2024 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 2023, 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 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

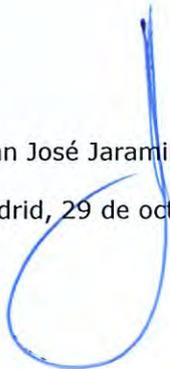
Otras cuestiones

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 2024



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

**Estados financieros intermedios consolidados para el
período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2024**

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024			
ACTIVO	NOTAS	30/06/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		101.331.738,02	102.627.073,12
I. Inmovilizado intangible	5	8.407,78	10.515,40
3. Otro inmovilizado intangible		8.407,78	10.515,40
II. Inmovilizado material	6	1.544.100,05	1.596.068,28
1. Terrenos y construcciones		1.021.976,52	1.040.164,80
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		522.123,53	555.903,48
III. Inversiones inmobiliarias	7	99.002.810,71	100.288.704,42
1. Inversiones en terrenos y construcciones		99.002.810,71	100.288.704,42
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	776.419,48	731.785,02
B) ACTIVO CORRIENTE		1.446.361,71	621.979,40
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		155.099,23	113.010,05
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	59.727,51	112.080,61
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		59.727,51	112.080,61
4. Otros deudores	9.1, 10	95.371,72	929,44
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.1	212,42	1.443,86
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	2.402,48
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	1.291.050,06	505.123,01
TOTAL ACTIVO (A + B)		102.778.099,73	103.249.052,52

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30/06/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO		65.384.590,94	65.237.009,53
A-1) Fondos propios		65.384.590,94	65.237.009,53
I. Capital	9.3	49.092.735,96	49.092.735,96
1. Capital escriturado		49.092.735,96	49.092.735,96
III. Reservas	9.3	15.267.630,63	15.084.950,16
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	9.3	(96.182,74)	(100.585,04)
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		1.120.407,09	1.159.908,45
B) PASIVO NO CORRIENTE		32.558.085,68	33.942.031,49
II. Deudas a largo plazo	9.2	20.648.140,17	21.985.280,11
2. Deudas con entidades de crédito		8.858.907,75	9.514.532,29
3. Acreedores por arrendamiento financiero		10.516.658,30	11.199.906,97
4. Otros pasivos financieros		1.272.574,12	1.270.840,85
IV. Pasivos por impuesto diferido	10	11.909.945,51	11.956.751,38
C) PASIVO CORRIENTE		4.835.423,11	4.070.011,50
II. Provisiones a corto plazo		196.545,27	4.879,00
III. Deudas a corto plazo	9.2	4.157.454,05	3.504.802,87
2. Deudas con entidades de crédito		1.440.897,17	1.817.152,78
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1.346.658,23	1.314.243,57
4. Otros pasivos financieros		1.369.898,65	373.406,52
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		481.423,79	560.329,63
1. Proveedores	9.2	42.960,00	54.374,15
b) Proveedores a corto plazo		42.960,00	54.374,15
3. Pasivos por impuesto corriente	10	217.628,70	134.524,48
4. Otros acreedores	9.2, 10	220.835,09	371.431,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		102.778.099,73	103.249.052,52

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO			
EL 30 DE JUNIO DE 2024			
	NOTAS	(Debe) Haber	
		30/06/2024	30/06/2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	11	3.938.323,86	3.082.598,81
b) Prestaciones de servicios		3.938.323,86	3.082.598,81
5. Otros ingresos de explotación		645.584,64	531.507,99
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		645.584,64	531.507,99
6. Gastos de personal		(229.959,24)	(248.568,01)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(205.595,26)	(224.895,73)
b) Cargas sociales	11	(24.363,98)	(23.672,28)
7. Otros gastos de explotación		(1.439.976,09)	(1.342.737,07)
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		736,92	3.855,34
b) Otros gastos de gestión corriente		(1.440.713,01)	(1.346.592,41)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	(1.345.666,49)	(1.186.777,79)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6, 7	139.196,39	215.756,77
b) Resultados por enajenaciones y otras		139.196,39	215.756,77
14. Otros resultados		6.853,77	5.433,82
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		1.714.356,84	1.057.214,52
15. Ingresos financieros		20,28	16,12
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		20,28	16,12
16. Gastos financieros		(547.686,19)	(385.561,85)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19+20)		(547.665,91)	(385.545,73)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 +21+22+23)		1.166.690,93	671.668,79
24. Impuestos sobre beneficios	10	(46.283,84)	(205.881,11)
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OP. CONTINUADAS (A.3 + 24)		1.120.407,09	465.787,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)		1.120.407,09	465.787,68
Resultado atribuido a la sociedad dominante		1.120.407,09	465.787,68
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 2024

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	NOTAS	30/06/2024	30/06/2023
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3	1.120.407,09	465.787,68
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)		1.120.407,09	465.787,68
Total ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		1.120.407,09	465.787,68

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

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 2024

	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	49.092.735,96	14.873.740,06	(100.109,71)	1.551.235,82	65.417.602,13
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	49.092.735,96	14.873.740,06	(100.109,71)	1.551.235,82	65.417.602,13
<i>I. Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	1.159.908,45	1.159.908,45
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	0,00	(475,33)	(1.338.093,64)	(1.338.568,97)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(1.338.093,64)	(1.338.093,64)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	(475,33)	0,00	(475,33)
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	211.210,10	0,00	(213.142,18)	(1.932,08)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	49.092.735,96	15.084.950,16	(100.585,04)	1.159.908,45	65.237.009,53
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	49.092.735,96	15.084.950,16	(100.585,04)	1.159.908,45	65.237.009,53
<i>I. Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	1.120.407,09	0,00
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	(417,06)	4.402,30	(976.832,24)	(972.847,00)
3. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	(976.832,24)	(976.832,24)
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	(417,06)	4.402,30	0,00	3.985,24
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	183.097,53	0,00	(183.076,21)	21,32
E. SALDO A 30 DE JUNIO DE 2024	49.092.735,96	15.267.630,63	(96.182,74)	1.120.407,09	65.384.590,94

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Uds: Euros

	NOTAS	30/06/2024	30/06/2023
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.166.690,93	671.668,79
2. Ajustes al resultado.		1.945.065,36	1.612.525,80
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7	1.345.666,49	1.186.777,79
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6, 7	(736,92)	(215.756,77)
c) Variación de provisiones (+/-)		191.666,27	189.667,69
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6, 7	(139.196,39)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(20,28)	0,00
h) Gastos financieros (+)		547.686,19	385.561,85
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		0,00	66.275,24
3. Cambios en el capital corriente		(164.210,86)	(387.851,44)
a) Existencias (+/-)		0,00	28.244,93
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9.1	(42.089,18)	20.389,18
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	30.000,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9.2	(77.487,22)	(230.792,86)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	(55.509,45)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9.1	(44.634,46)	(180.183,24)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(641.833,06)	(444.001,67)
a) Pagos de intereses (-)		(547.686,19)	(385.561,85)
c) Cobros de intereses (+)		20,28	0,00
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(94.167,15)	(58.439,82)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		2.305.712,37	1.452.341,48
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(85.000,54)	(1.990.772,53)
c) Inmovilizado material.	6	0,00	(165.820,39)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(85.000,54)	(1.824.952,14)
7. Cobros por desinversiones (+)		222.133,92	602.060,96
d) Inversiones inmobiliarias.	7	218.500,00	599.243,23
e) Otros activos financieros.	9.1	3.633,92	2.817,73
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		137.133,38	(1.388.711,57)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9.3	4.402,30	(263,34)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		0,00	(263,34)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		4.402,30	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	9.2	(1.661.321,00)	(1.015.251,01)
a) Emisión.		21.393,16	470.829,15
5. Otras deudas (+).		21.393,16	470.829,15
b) Devolución y amortización de		(1.682.714,16)	(1.486.080,16)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.682.714,16)	(1.486.080,16)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		(1.656.918,70)	(1.015.514,35)
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		785.927,05	(951.884,44)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		505.123,01	3.669.140,63
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.291.050,06	2.717.256,19

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

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 2024

(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A. (antes denominada CAMPORREDONDO-PUERTA HIERRO UNO, S.L. UNIPERSONAL), se constituyó el día 30 de diciembre de 2004, ante el notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García, con el nº 3328 de su protocolo. Cambió su denominación por ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. por escritura otorgada ante el mismo Notario de Madrid el 05 de junio de 2006, con el número 1.557 de su protocolo. En el mes de octubre de 2012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs para el año 2013 y siguientes, y así lo comunicó a la Agencia Tributaria el 3 de octubre de 2012. Con fecha 24 de mayo de 2013 se elevó a público la escritura de transformación a S.A. con objeto de adaptar la sociedad a lo previsto por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, adoptando, desde esa fecha, su denominación actual. Se solicitó la admisión de las acciones de la compañía al entonces Mercado Alternativo Bursátil (MAB), hoy BME Growth, durante el ejercicio 2.013, comenzando su cotización el día 28 de noviembre de dicho año.

Su domicilio social se encuentra en la Calle Rosario Pino, 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 2024 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 2024 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. 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 2023.

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 2023.

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 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 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

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 2023. 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 2024.

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 2023 el fondo de maniobra del Grupo era negativo por importe de -3.448.032,10 euros, y al 30 de junio de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de -3.389.061,40, 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 2024, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

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	31/12/2023	30/06/2024
Deudas largo plazo con entidades de crédito	11.199.906,97	10.516.658,30
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.314.243,57	1.346.658,23
Total	12.514.150,54	11.863.316,53

Contratos de préstamo	31/12/2023	30/06/2024
Deudas largo plazo con entidades de crédito	9.514.532,29	8.858.907,75
Deudas corto plazo con entidades de crédito	1.817.152,78	1.440.897,17
Total	11.331.685,07	10.299.804,92

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 2023.

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 2023 la Sociedad Dominante obtuvo un resultado contable, después de impuestos de 1.323.464,06 euros de beneficio. Dicho resultado contable incluye partidas distintas de las corrientes, similares a las del anterior ejercicio:

- -9.911,38 euros por Ajuste del Impuesto Diferido del Deterioro.
- +24.885,56 euros por Ajuste del Impuesto Diferido de la Reversión del Deterioro.
- -248.653,67 euros por el Impuesto Diferido del ejercicio.
- +262.602,10 euros por el Impuesto Corriente del ejercicio.

Así pues, el beneficio antes de impuestos, ascendió a 1.294.541,44 Euros (1.755.785,85 euros en 2022) e incluye el importe del Deterioro y la Reversión del Deterioro correspondiente a la valoración según el valor de mercado de los activos de la compañía, por un total de 99.542,25 Euros (47.306,81 euros en el ejercicio anterior), cuyo deterioro por importe de 44.928,20 Euros (22.515,48 euros en 2022) se había producido en los años 2013 y 2014, acogidos ambos al Régimen especial de las SOCIMIs y que, como consecuencia de ello, forma parte del beneficio de las operaciones corrientes del ejercicio.

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

Por tanto, el beneficio por operaciones comunes del ejercicio 2023 ascendió a 1.337.418,17 (1.002.177,58 euros de España y 335.240,59 euros de Alemania) y a 1.771.649,35 (1.483.217,24 euros de España y 288.432,11 euros de Alemania) en el ejercicio 2022.

Del Beneficio Repartible, 1.323.464,06 euros, la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante acordó el 27 de junio de 2024 distribuir 132.346,41 euros a Reserva Legal, 214.285,41 euros a Reserva Voluntaria en Régimen de Socimi y 976.832,24 euros a dividendos a pagar a los accionistas. El pago de dichos dividendos se ha realizado el día 17 de julio de 2024.

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 2024 y al cierre del ejercicio 2023, 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 la Grupo actúa como arrendatario, al inicio del plazo del arrendamiento reconoce un activo, conforme a su naturaleza, y un pasivo por el menor del valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, actualizados al tipo de interés explícito del contrato y si éste no se puede determinar, se usará el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago.

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

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

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

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

Cuando las Sociedades del Grupo son arrendadores

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

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

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

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

Activos financieros y Pasivos financieros

1. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias

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

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

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

2. 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, entendiéndose como tal un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser gestionados para proporcionar un rendimiento, menores costes u otros beneficios a los propietarios.

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, 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 2024 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo al 30/06/2024
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 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo al 30/06/2024
Aplicaciones Informáticas	-46.237,45	-2.107,62	0,00	-48.345,07
Total Amortización	-46.237,45	-2.107,62	0,00	-48.345,07

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2023	saldo al 30/06/2024
Aplicaciones Informáticas	10.515,40	8.407,78
Total Valor Neto	10.515,40	8.407,78

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

Al 30 de junio de 2024 se encuentran totalmente amortizados elementos del inmovilizado intangible por un total de 40.120,00 euros.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2024
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	362.487,03	0,00	0,00	362.487,03
Maquinaria	0,00	0,00	0,00	0,00
Utillaje	10.594,53	0,00	0,00	10.594,53
Otras instalaciones	14.140,51	0,00	0,00	14.140,51
Mobiliario	596.656,82	0,00	0,00	596.656,82
Equip. Proc. Información	11.956,51	0,00	0,00	11.956,51
Total Coste	2.643.137,87	0,00	0,00	2.643.137,87

Deterioro:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Dotación	Reversión	Saldo al 30/06/2024
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 31/12/2023	Dotación	Bajas	Saldo al 30/06/2024
Construcciones	-607.137,67	-18.188,28	0,00	-625.325,95
Instalaciones Técnicas	-150.749,34	-9.645,36	0,00	-160.394,70
Maquinaria	0,00	0,00	0,00	0,00
Ustillaje	-1.467,14	-1.589,16	0,00	-3.056,30
Otras instalaciones	-14.137,40	-3,11	0,00	-14.140,51
Mobiliario	-269.469,75	-21.274,04	0,00	-290.743,79
Equip. Proc. Información	-4.108,29	-1.268,28	0,00	-5.376,57
Total Amortización	-1.047.069,59	-51.968,23	0,00	-1.099.037,82

Valor Neto Contable:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 30/06/2024
Terrenos y Construcciones	1.040.164,80	1.021.976,52
Instalaciones Técnicas	211.737,69	202.092,33
Maquinaria	0,00	0,00
Ustillaje	9.127,39	7.538,23
Otras instalaciones	3,11	0,00
Mobiliario	327.187,07	305.913,03
Equip. Proc. Información	7.848,22	6.579,94
Total Valor Neto	1.596.068,28	1.544.100,05

No ha habido altas en el inmovilizado material en los seis primeros meses del ejercicio 2024.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	31/12/2023	30/06/2024
Instalaciones Técnicas	99.540,72	99.540,72
Otras Instalaciones	13.988,09	14.140,51
Mobiliario	164.279,64	179.828,32
Equipos Proceso de información	1.810,56	1.810,56
Total	279.619,01	295.320,11

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 2024, se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Altas			Bajas	Traspaso	Saldo a 30/06/2024
		Amp. y Mejoras	Otras Altas	Total Altas			
Inversiones en terrenos	39.736.858,77	0,00	0,00	0,00	22.655,71	0,00	39.714.203,06
Inversiones en construcciones	90.460.891,97	85.000,54	0,00	85.000,54	76.603,64	0,00	90.469.288,87
Inversiones inmobiliarias y construcciones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	130.197.750,74	85.000,54	0,00	85.000,54	99.259,35	0,00	130.183.491,93

Deterioro:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Total Altas			Reversión	Saldo al 30/06/2024
		Traspasos	Otras Altas	Total Altas		
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-838.697,91	0,00	0,00	0,00	0,00	-838.697,91
Total Coste	-838.697,91	0,00	0,00	0,00	0,00	-838.697,91

Amortización:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Otras Altas	Traspasos	Bajas	Saldo al 30/06/2024
Amortización Acum. Invers. Inmobiliarias	-29.070.348,41	-1.291.590,64	0,00	0,00	19.955,74	-30.341.983,31
Total Amortización Acumulada	-29.070.348,41	-1.291.590,64	0,00	0,00	19.955,74	-30.341.983,31

Valor Neto Contable:

Elemento	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 30/06/2024
Inversiones en terrenos	39.736.858,77	39.714.203,06
Inversiones en construcciones	61.390.543,56	60.127.305,56
Deterioro Inversiones Inmobiliarias	-838.697,91	-838.697,91
Total Valor Neto Contable	100.288.704,42	99.002.810,71

Durante la primera mitad de este año la sociedad ha estado estudiando la transformación del edificio destinado hasta ahora a residencia geriátrica de la calle Bueso Pineda, 52 en una residencia de estudiantes, con aumento del 20% de la superficie edificada, sopesando todas las variables posibles, y negociando con posibles clientes y agentes del mercado la viabilidad de la operación. Para ello, hemos presentado ante el Ayuntamiento de Madrid el correspondiente Plan Especial.

En Zaragoza, en la calle Emilio Castelar 85-91 se ha decidido transformar los locales en planta baja, con una superficie de 1.600 metros cuadrados, en un conjunto de 10 viviendas para alquiler. Se han avanzado algunos bocetos y se va a encargar el proyecto a un estudio local.

Por último, en la cubierta de la calle Teide hemos comenzado las obras de rehabilitación de la impermeabilización de toda la cubierta, con objeto de proceder durante la segunda mitad de este año al cambio de las calderas de calefacción y de las tres climatizadoras existentes.

Las altas por reformas, ampliaciones o mejoras en las inversiones inmobiliarias habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2024 corresponden a:

- Acondicionamiento del edificio de Bueso Pineda 52 por importe de 84.093,54 euros.
- Mejoras en el garaje del edificio de Isla Graciosa, 3 por importe de 907,00 euros.

El edificio de la Rua Sao Juliao, 1-9, de Lisboa, que fue escriturado a finales del año 2023, fue objeto el día 31 de enero de 2024 de un contrato de arrendamiento con una empresa hotelera que va a transformarlo en un hotel-boutique, estando en estos momentos dicha empresa a la espera de la licencia para poder comenzar las obras de adaptación.

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 2023, 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 Valuations Standard), informando de los distintos valores de mercado (valor por comparación, renta de alquiler o renta de mercado) según los distintos inmuebles y elementos de los mismos. Se ha considerado el valor de venta en plena propiedad al objeto de actualizar el valor contable, incorporado en los datos de la sociedad como valor de compra. En el balance de situación consolidado adjunto a 30 de junio de 2024 se mantienen las valoraciones de los inmuebles conforme a la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2023 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 2024.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tenía 4 inmuebles afectos a garantía hipotecaria y dos inmuebles en régimen de leasing, al igual que al cierre del ejercicio 2023. (Véase Nota 9.2)

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

La 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 2024 es de 958.461,95 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 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo al 30/06/2024
Inversiones en terrenos	3.165.326,55	0,00	0,00	3.165.326,55
Inversiones en construcciones	11.212.245,23	0,00	0,00	11.212.245,23
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	14.377.571,78	0,00	0,00	14.377.571,78

Amortización:

Elemento	saldo al 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Bajas	saldo al 30/06/2024
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	-3.080.369,35	-167.374,02	0,00	-3.247.743,37
Total Amortización Acumulada	-3.080.369,35	-167.374,02	0,00	-3.247.743,37

Valor Neto Contable:

Elemento	saldo al 31/12/2023	saldo al 30/06/2024
Inversiones en terrenos	3.165.326,55	3.165.326,55
Inversiones en construcciones	8.131.875,88	7.964.501,86
Total Valor Neto Contable	11.297.202,43	11.129.828,41

A 30 de junio de 2024 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 2006 se formalizó con La Caixa un contrato de arrendamiento financiero por la compra de un edificio en Madrid, San Sebastián de los Reyes, calle de Isla Graciosa, N.º 3, destinado a su explotación en forma de arrendamiento de las 35 oficinas y las 252 plazas de garaje que lo componen.

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
30/06/2024	Calle Isla Graciosa N.º 3	28/02/2006	23.000.000,00	20 años	18,4	5.000.000,00

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
30/06/2024	Calle Isla Graciosa N.º 3	215	6	19	491.824,92	15.891.737,27	6.616.437,81

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

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

Las principales características de este contrato se detallan a continuación:

Ejercicio	Elemento	Fecha formalización contrato	Coste	Duración del Contrato	Años transcurridos	Opción de compra
30/06/2024	Calle Teide N.º 4	05/11/2015	8.600.000,00	20 años	8,6	41.471,77

Ejercicio	Elemento	Número cuotas en el ejercicio			Cuotas pagadas		
		Anteriores	Ejercicio	Pendiente	En el ejercicio	En ejercicios anteriores	Pendientes
30/06/2024	Calle Teide N.º 4	97	6	137	159.009,09	3.194.112,15	5.246.878,76

8.2 Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2024 el 96,33% del activo del Grupo son inmuebles destinados al arrendamiento. De ellos el 90,77 % de los inmuebles se encontraban arrendados a terceros, los cuales han generado los ingresos que se detallan en la Nota 11 de esta memoria consolidada.

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

NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos Financieros

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

CLASES	CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a L.P.					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos Derivados Otros			
		Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24
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	731.221,75	775.856,21	731.221,75	775.856,21	
253 - Créditos por venta de inmuebles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL	563,27	563,27	731.221,75	775.856,21	731.785,02	776.419,48	

CLASES	CATEGORIAS	ACTIVOS FINANCIEROS						TOTAL	
		Instrumentos Financieros a C.P.							
		Instrumentos de Patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros			
		Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24
Activos financieros a coste amortizado									
430 - Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	112.080,61	59.727,51	112.080,61	59.727,51	
417 - Anticipo a acreedores	0,00	0,00	0,00	0,00	223,87	0,00	223,87	0,00	
440 - Deudores	0,00	0,00	0,00	0,00	705,57	1.204,57	705,57	1.204,57	
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	1.443,86	212,42	1.443,86	-212,42	
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	114.453,91	61.144,50	114.453,91	61.144,50	

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

	31/12/2023	Dotación	Aplicación	Pérdidas c.c. incobrables	30/06/2024
Deterioro de créditos	413.633,26	0,00	-736,92	0,00	412.896,34

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

9.2 Pasivos Financieros

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

CATEGORIAS	CLASES	PASIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a L.P.					
		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados			
		Otros					
		Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24
Pasivos financieros a coste amortizados o coste							
170 - Préstamos Entid. Crédito		9.514.532,29	8.858.907,75	0,00	0,00	9.514.532,29	8.858.907,75
174 - Acreedores Arrend. Finan.		11.199.906,97	10.516.658,30	0,00	0,00	11.199.906,97	10.516.658,30
180 - Fianzas Recibidas a L.P.		0,00	0,00	1.270.840,85	1.272.574,12	1.270.840,85	1.272.574,12
TOTAL		20.714.439,26	19.375.566,05	1.270.840,85	1.272.574,12	21.985.280,11	20.648.140,17

CATEGORIAS	CLASES	PASIVOS FINANCIEROS				TOTAL	
		Instrumentos Financieros a C.P.					
		Deudas con Entidades de Crédito		Derivados			
		Otros					
		Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24	Al 31-12-23	Al 30-06-24
Pasivos financieros a coste amortizado o coste							
400 – Proveedores		0,00	0,00	54.374,15	42.960,00	54.374,15	42.960,00
410 – Acreed. Prest. Servicios		0,00	0,00	160.914,59	90.877,88	160.914,59	90.877,88
438 – Anticipos de Clientes		0,00	0,00	40.121,18	17.031,18	40.121,18	17.031,18
465 – Remun. Pdtes. de pago		0,00	0,00	6.115,83	0,00	6.115,83	0,00
520 – Deudas Entidades Crédito		1.817.152,78	1.440.897,17	0,00	0,00	1.817.152,78	1.440.897,17
524 – Acreed. Arrend. Finan.		1.314.243,57	1.346.658,23	0,00	0,00	1.314.243,57	1.346.658,23
526 - Dividendo a pagar		0,00	0,00	0,00	976.832,24	0,00	976.832,24
554 – Cta. Cte. Com. Bienes		0,00	0,00	141.866,22	165.401,11	141.866,22	165.401,11
560 – Fianzas Recibidas a Corto Plazo		0,00	0,00	231.540,30	227.665,30	231.540,30	227.665,30
TOTAL		3.131.396,35	2.787.555,40	634.932,27	1.520.767,71	3.766.328,62	4.308.323,11

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas de pasivos financieros a 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado a 30/06/2024	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Años posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.787.555,51	7.090.941,58	1.520.566,38	1.550.413,58	1.264.573,09	7.949.071,42	22.163.121,45

Año 2023	2024	2025	2026	2027	2027	Años Posteriores	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	3.131.396,53	2.596.368,77	6.573.677,24	1.536.386,40	1.471.648,46	8.536.358,39	23.845.835,79

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

En el ejercicio 2008 la Sociedad matriz adquirió, para su establecimiento permanente en Alemania el 60% de un inmueble en Berlín, sito en Blücher Strasse, 37 por un total de 3.654.407,27 euros, adquiriendo el 40% restante a través de las escisiones de Entrecampos Dos, S.L.U. y Entrecampos Tres, S.L.U., siendo el coste total del edificio de 5.910.422,37 euros. El valor neto contable del edificio 31 de diciembre de 2023 era de 3.113.181,21 euros y al 30 de junio de 2024 el valor neto contable asciende a 3.015.635,85. Al 30 de junio de 2024 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.

Al cierre del ejercicio 2023 el saldo pendiente ascendía a 1.279.108,31 euros y al 30 de junio de 2024 asciende a 1.215.684,27 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 BBVA y garantizado por las oficinas de la segunda planta del edificio de la calle Orense N.º 70. El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2025 y se aplicó un tipo de interés del de 3,367 % de enero a marzo de 2023, 4,162 % los meses de abril a junio de 2023, 4,465% de julio a septiembre de 2023 y 4,669% de octubre a diciembre de 2023 y ha tenido un interés de 4,144 % de enero a marzo de 2023, y 4,209 % los meses de abril a junio de 2024 siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2023 de 122.676,95 euros y al 30 de junio de 2024 de 82.634,06 euros.
- Préstamo "ICO: Empresas y Emprendedores 2015", firmado con BANKIA para la financiación parcial de la compra de los locales de la calle Velázquez, 87 en Madrid por un total de 1.500.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 20 de julio de 2025, con un tipo de interés para el año 2023 del 2,355 % para el mes de enero de 2023 y 4,635% para los meses de febrero a junio de 2023 y el 5,662% para el mes de enero de 2024 y 5,636 % para los meses de febrero a junio de 2024. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2023 era de 237.500 euros y al 30 de junio de 2024 de 162.500,00 euros.
- Préstamo hipotecario firmado con BANKIA por un total de 2.226.000,00 euros que grava el edificio de la calle Acuerdo, 8 de Madrid. El vencimiento del préstamo es el 10 de diciembre de 2033 y se ha aplicado un tipo de interés del 3,860 % para los seis primeros meses de 2023 y 4,860% de julio a septiembre de 2023 y del 4,990% en los seis primeros meses del 2024, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2023 de 1.544.658,63 euros y al 30 de junio de 2024 de 1.484.317,90 euros.
- Préstamo "ICO: COVID", firmado con BANKIA por un total de 720.000,00 euros. El vencimiento del préstamo es el 22 de abril de 2028, con un tipo de interés para el año 2023 del 1,5 %, y mismo importe para los primeros seis meses del año 2024. El saldo pendiente al cierre del año 2023 es de 526.451,87 euros y a 30 de junio de 2024 es de 467.438,17 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. El vencimiento del préstamo es el 8 de marzo de 2036 y se ha aplicado un tipo de interés del 1,70% en enero de 2023 y 5,06% de febrero a diciembre de 2023 y 1,70% en los seis primeros meses de 2024, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2023 de 5.139.074,55 euros y a 30 de junio de 2024 de 4.989.207,12 euros.
- Crédito a interés variable firmado con CaixaBank por un total de 1.500.000,00 euros firmado el 22 de julio de 2022, con vencimiento el 31 de julio de 2024, se aplicó un tipo de interés del 2,693% en enero de 2023, 3,702% de febrero a abril de 2023, 4,515% de mayo a julio de 2023, 5,098% de agosto a octubre de 2023 y 5,472% de noviembre a diciembre de 2023 y 1,5 % en los primeros seis meses de 2024, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2023 de 513.001,03 euros y a 30 de junio de 2024 de 129.989,24 euros.
- Préstamo firmado 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 de 5,250% en 2023, y 1,250% para los seis primeros meses de 2024, siendo el saldo pendiente al cierre del ejercicio 2023 de 1.966.666,67 euros y al 30 de junio de 2024 de 1.766.666,69 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 Fondos Propios

El Capital Social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2024 asciende a 49.092.735,96 euros dividido en 54.668.971 acciones de 0,898 de euro de valor nominal cada una, pertenecientes todas a una única clase y serie, íntegramente desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Autocartera

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

Al cierre del ejercicio 2023 la compañía posee una autocartera que asciende a 53.668 acciones. Teniendo en cuenta que el número total de acciones en circulación era de 54.668.971, dicha autocartera supone el 0,098 % del capital social total.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 el Grupo ha procedido a la venta de 2.317 acciones.

Al 30 de junio de 2024 la autocartera de la compañía asciende a 51.351 acciones, que supone el 0,094% del capital social.

Reservas:

El detalle de las reservas del Grupo es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	30/06/2024
Reserva Legal	7.067.928,85	7.200.275,26
Reservas Voluntarias	8.500.912,97	8.714.781,32
Reservas en Soc. Consolidadas	-483.891,66	-647.425,95
Total	15.084.950,16	15.267.630,63

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 2024, 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 2024 no existe ninguna sociedad con un porcentaje de participación superior al 10% en Entrecampos Cuatro, SOCIMI S.A.

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

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

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

- Riesgo de mercado

Riesgo de precio

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

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

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

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

- Riesgo de liquidez

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

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

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

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

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

Al 30 de junio de 2024, 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 2024 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 205.415,44 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe, esto es, 30.812,32 euros. Esta cantidad ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que se ha producido el devengo del gasto con fecha 27 de junio de 2024, fecha de la Junta General, según lo establecido en la propia norma. El pago de dicho importe se ha producido en agosto de 2024.

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. 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 2024 y en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado ninguna provisión para cubrir este pasivo puesto que el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que no es posible determinar razonablemente la probabilidad de ocurrencia ni cuantificar el importe final resultante.

NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

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

Mercado geográfico	Arrendamiento bienes inmuebles	
	1º Semestre 2023	1º Semestre 2024
Madrid	2.153.681,42	2.787.625,12
Guadalajara	23.502,40	24.394,83
Fuenterrabia	16.177,68	16.659,51
Zaragoza	342.006,67	356.114,52
Ciudad Real	595,08	8.000,00
Alcudia	90.781,61	103.432,04
Tenerife	89.384,24	88.759,53
Berlín	305.173,71	349.237,38
Lisboa	61.296,00	204.100,93
Total Cifra Negocio	3.082.598,81	3.938.323,86

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

SUBGRUPOS CONTABLES	IMPORTE	
	1º Semestre 2023	1º Semestre 2024
Seguridad Social	23.672,28	24.363,98
Otros Gtos. Sociales	0,00	0,00
TOTAL	23.672,28	24.363,98

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2024 y en el primer semestre del ejercicio 2023 son las siguientes:

Entidad	Vinculación	Descripción de la operación	1º Semestre 2023		1º Semestre 2024	
			Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
CARLOS SEGURA	Grupo	Gerencia		-39.103,50		-39.103,50
		Servicios profesionales		-29.071,96		0,00
CLARA M.ª SEGURA	Grupo	Gerencia		0,00		0,00
IGNACIO SEGURA	Grupo	Gerencia		-54.310,32		-54.310,32
		Intes.Deven.de préstamos		0,00		0,00
LOURDES SEGURA	Grupo	Gerencia		-39.103,50		-39.103,50
ENTRECAMPOS UNO	Partes Vinculadas	Intes.Deven.de préstamos		0,00		0,00
		Alquileres				
M.ª JOSE BUENO	Partes Vinculadas	Gerencia		0,00		0,00

No existen saldos con partes vinculadas ni al cierre del ejercicio 2023 ni al 30 de junio de 2024.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante percibieron remuneraciones por el desempeño de sus funciones directivas por importe de 132.517,32 euros, mismo importe que al 30 de junio de 2023.

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante los primeros seis meses de 2024 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad dominante.

NOTA 13. OTRA INFORMACION

Información sobre el personal

En el primer semestre de 2024 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 11 de septiembre de 2024, formulan los estados financieros intermedios consolidados y las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2024, que comprenden 31 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a la 31.



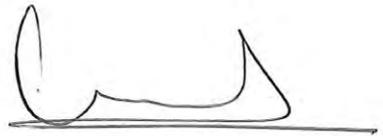
D. Carlos Antonio Segura Rodríguez



D^a. Clara María Segura Rodríguez



D. J. Ignacio Segura Rodríguez



D^a. María Lourdes Segura Rodríguez



D^a. María José Bueno Ramírez