DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (MAB-SOCIMI)

KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Noviembre 2017

El presente Documento Informativo de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio de 2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el "**Mercado**" o el "**MAB**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI 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 el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento 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 del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el "**Documento de Ampliación**").

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, 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 la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI, S.A.U. (en adelante "**KINGBOOK**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**") en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

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

ÍNDICE

1. INCORPORACION POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION 5

1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas *webs* de la entidad emisora y del Mercado. 5

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 5

1.3. Identificación completa de la entidad emisora 5

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 7

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. 7

2.2. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación. 7

2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia. 9

2.4. En el caso de que se hubieran cuantificado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros, información respecto del grado de cumplimiento de las mismas 17

2.5. 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 17

2.6. Declaración sobre el capital circulante 19

2.7. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado 19

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL 19

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 en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación. Incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos 19

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 20

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, 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 20

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación 20

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las accione de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento de MAB 21

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 21

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. En el caso de que el documento de ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitidos en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora 22

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB 22

ANEXO I: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2017, JUNTO CON EL RESPECTIVO INFORME DE REVISIÓN LIMITADA 23

ANEXO II: INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, JUNTO CON EL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 24

1. INCORPORACION POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION

1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas *webs* de la entidad emisora y del Mercado.

Kingbook Inversiones Socimi, S.A.U. preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 11 de julio de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante "DIIM"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y modificada por las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre y 1/2017, de 11 de abril.

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.kingbookinversiones.es), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos 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. Antonio Eraso Campuzano, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresa por decisión del Consejo de Administración de fecha 26 de septiembre de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 sobre "Requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil" (en adelante "**Circular MAB 17/2016**").

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Antonio Eraso Campuzano, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora

Kingbook Inversiones Socimi, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, con N.I.F. número A-87006862, domicilio social situado en la calle Velázquez 18, 4º dcha., 28001, Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Kingbook Inversiones 2014, S.L. en virtud de escritura pública otorgada el día 7 de mayo de 2014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32.267, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M-580783, Inscripción 1ª.

Con fecha 15 de septiembre de 2015, el accionista único (Holdreit SaRL) adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI, junto con la consiguiente adecuación de su denominación social a la actual y la adaptación de su objeto social. Asimismo, el 23 de

septiembre de 2015 la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**"), es el siguiente:

"***Artículo 2º. Objeto social***

El objeto social de la Sociedad consiste principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o aquella otra que la modifique en el futuro.

Asimismo, la Sociedad podrá realizar las siguientes actividades:

(a) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

(b) 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 SOCIMIs 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 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") y de forma particular la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") o las normas que las sustituyan en el futuro.

(c) 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, o la norma que la sustituya en el futuro.

(d) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas, en su conjunto, representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo."

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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.

Los fondos de la presente ampliación de capital por un importe de VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (21.644.137,33€) han sido destinados en su totalidad a eliminar una parte considerable del pasivo exigible de la Sociedad y correlativamente a incrementar los recursos propios de la misma.

La finalidad de esta ampliación de capital es reducir el pasivo exigible de la Sociedad, incrementar los recursos propios reforzando el patrimonio neto de la Sociedad y su solvencia y solventar la situación de desequilibrio patrimonial de acuerdo a lo establecido en el artículo 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en que se encontraba la Sociedad y que había sido puesta de manifiesto por el auditor de cuentas en su informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017 incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Con fecha 11 de julio de 2017 el Accionista Único de Kingbook Inversiones Socimi, S.A, decidió aumentar del capital social de la Sociedad en la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS (4.528.062,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 nuevas acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una, mediante la compensación de créditos, con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a DIECISIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (17.116.075,33 €), a razón de 3,7800002142 euros por cada nueva acción emitida.

La ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita por Holdreit, S.á.r.l., Accionista Único de la Sociedad.

Se remite al lector del presente Documento a leer el Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos elaborado por el auditor PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que se adjunta como Anexo II a este Documento de Ampliación.

2.2. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2017, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual de Kingbook una vez incorporada al Mercado.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de julio de 2017, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

- Nivel de endeudamiento actual

  La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad se ha financiado con una combinación de fondos propios, préstamos de su accionista único y préstamos de entidades financieras.

  Al 31 de julio de 2017 la deuda financiera neta representa un 27% del valor de mercado de los activos inmobiliarios de acuerdo al último informe de valoración independiente de fecha 31 de marzo de 2017 e incluido en el DIIM.

Concepto	31.07.2017
(+) Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20.351.680
(+) Deudas con entidades de crédito a corto plazo	53.229
(+) Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	3.387.193
(+) Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	2.352
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-5.235.337
Total posición financiera neta	18.559.117
Valor mercado activos (valoración RICS)	69.182.144
Posición financiera/valor de mercado activos inmobiliarios	27%

  La deuda con entidades financieras actual devenga un tipo de interés entre Euribor + 2,75% y 5,5%, mientras que las deudas con empresas del grupo devengan un tipo de interés del 1,25%.

  Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

  En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación en el futuro para continuar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

  Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

- Riesgo de ejecución de la prenda asociada a la financiación

  Con fecha 11 de julio de 2017 la Sociedad suscribió un contrato de financiación con varias entidades financieras en el que participa también como prestatario Petrocorner Retail, S.L.U. (en adelante "**Petrocorner**"), principal cliente de Kingbook. Cada uno de los prestatarios garantizan con sus activos sus propias obligaciones. Adicionalmente, figuran como garantes de esta financiación los socios de ambas sociedades, los cuales garantizan indistintamente la totalidad de las obligaciones de ambos prestatarios.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el referido contrato de financiación, bien por la Sociedad, bien por Petrocorner o por ambas entidades a la vez, las entidades financieras estarían facultadas para ejecutar la prenda sobre las acciones pignoradas de ambas sociedades y de sus socios.

Como consecuencia del proceso de ejecución, cambiaría la estructura accioniarial de la Sociedad y, por tanto, podría cambiar la política de gestión de la misma. Adicionalmente, en el supuesto de ejecución al mismo tiempo de las acciones de la Sociedad y de Petrocorner o de sus socios, ambas sociedades pasarían a formar parte de un mismo grupo de sociedades de los regulados en el art. 42 del Código de Comercio, por lo que la Sociedad perdería su condición de SOCIMI.

- Riesgo de pérdida de su condición de SOCIMI

  La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMI, teniendo que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición.

  En este sentido, una de las condiciones por las que la Sociedad podría perder la condición de SOCIMI es el requisito de tener invertido al menos el 80% de su activo en bienes de naturaleza urbana destinados al arrendamiento con anterioridad al 31 de diciembre de 2018. El porcentaje aproximado de inversión en bienes considerados aptos a la fecha de este Documento de ampliación asciende al 75%.

  Con el objetivo de subsanar este incumplimiento, los administradores de la Sociedad han decidido evitar en la medida de lo posible cualquier nueva adquisición de bienes de naturaleza rústica. Adicionalmente, han iniciado un procedimiento legal ante el catastro encaminado a conseguir la reclasificación como bienes urbanos de algunas de los inmuebles calificados a efectos catastrales como rústicos.

  En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

- Conflicto de interés por influencia de los accionistas mayoritarios

  La Sociedad está íntegramente participada por HoldReit, sociedad perteneciente en su totalidad a otra sociedad en la que participan en un 60% AIP Side-Car SCSp y en un 40% a JZ Real Estate Services B.V. Ambas sociedades, en su condición de accionistas significativos de la Sociedad, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de ambas sociedades coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que ambos socios orientarán sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo 2 de la Circular 17/2016, se adjunta como Anexo I a este Documento de Ampliación los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 publicados por la Sociedad el 2 de octubre de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad KPMG Auditores, S.L.

A continuación se muestra el balance al 30 de junio de 2017 y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Balances al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

A continuación se presenta el balance de la Sociedad al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

Activo	**Euros**	
	30.06.2017	**31.12.2016 (*)**
A) Activo no corriente	**40.430.401**	**33.273.411**
Inmovilizado material	400	477
Inversiones inmobiliarias	38.963.312	32.093.280
Inversiones financieras a largo plazo	197.457	176.626
Periodificaciones a largo plazo	1.269.232	1.003.028
B) Activo corriente	**9.943.562**	**9.296.027**
Existencias	581.899	331.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.752.712	4.622.352
Periodificaciones a corto plazo	172.601	181.883
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.436.350	4.160.788
Total activo (A+ B)	**50.373.963**	**42.569.438**

(*) En los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 la Sociedad ha procedido a reclasificar un importe de 176.626 euros del epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" al epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 con el fin de hacerlas más comparables con las del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017. Las cifras referentes al ejercicio 2016 en el cuadro anterior hacen referencia a las cifras contenidas en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017.

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance son los terrenos, las construcciones, instalaciones técnicas y otros activos distribuidos geográficamente por el territorio nacional y que son alquilados. El detalle por conceptos de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Activo	**Euros**	
	30/06/2017	**31/12/2016**
Terrenos	10.336.546	8.245.736
Construcciones	20.011.448	16.329.449
Instalaciones técnicas	8.483.692	7.386.469
Inmovilizado en curso	131.626	131.626
	38.963.312	**32.093.280**

La variación del saldo del epígrafe durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 se corresponde con amortizaciones de activos por importe de 678.729 euros y adquisiciones de activos por un importe de 7.548.760 euros, con el siguiente detalle:

Inversión Inmobiliaria	Fecha adquisición	Coste al 30.06.2017
San Andrés de Rabanedo, León (2 estaciones)	ene-17	900.000
Cobreros, Zamora (2 estaciones)	ene-17	650.000
Aranda del Duero, Burgos	ene-17	500.000
Castro Urdiales, Cantabria	ene-17	1.400.000
Miranda de Ebro, Burgos	ene-17	2.330.000
Crevillente, Alicante	feb-17	580.000
Antequera, Málaga	feb-17	588.760
Villacastín, Segovia (2 estaciones)	feb-17	600.000
Total Coste		**7.548.760**

b) Periodificaciones a largo plazo

En este epígrafe se incluyen la parte alícuota del seguro medioambiental cuyo periodo de vigencia del seguro es de 1 de julio de 2014 a 30 de junio de 2019, así como los derechos de superficie de Vacas Blancas, el Naranjo y Mercasanta, pagados por anticipado.

La variación del saldo con respecto del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 se corresponde fundamentalmente con la adquisición, en febrero de 2017, del derecho de superficie de Mercasanta, situado en el pueblo Peñacastillo (Cantabria). Dicho derecho de superficie ha sido adquirido por 550.000 euros.

Con posterioridad a la adquisición del mismo, la Sociedad ha registrado un deterioro sobre el citado activo por importe de 270.853 euros, derivado de la valoración independiente encargada a un experto valorador.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del saldo de este epígrafe es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Clientes	704.948	1.551.874
Créditos a empresas	3.533.058	2.082.358
Otros créditos con las administraciones públicas	510.921	984.537
Personal	3.785	3.583
	4.752.712	4.622.352

El importe registrado en la partida "Clientes" se corresponde íntegramente con los saldos pendientes de cobro derivados de la actividad comercial de la Sociedad.

En la partida "Créditos a empresas" se incluyen varios préstamos otorgados a Petrocorner para la adquisición de las sociedades propietarias de algunas de las estaciones de servicio que se han incorporado al portfolio de la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2017. Dichos préstamos tienen un vencimiento establecido el 31 de diciembre de 2017 y devengan un interés a favor de la Sociedad de Euribor +3%. Una vez que dichas sociedades

han sido adquiridas por Petrocorner, la Sociedad ha adquirido a éstas los activos inmobiliarios descritos en el apartado "Inversiones inmobiliarias", al coste de adquisición detallado en dicho apartado. Posteriormente, Petrocorner y sus nuevas sociedades filiales adquiridas se fusionarán, momento en el cual se procederá a la cancelación del derecho de crédito junto con el pasivo generado como consecuencia de las adquisiciones de los activos.

Patrimonio neto y pasivo	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
A) Patrimonio neto	**2.432.993**	**2.997.431**
Fondos propios	**2.432.993**	**2.997.431**
Capital	5.000.000	5.000.000
Reservas	1.622.288	1.622.287
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.624.857	-1.891.410
Resultado del ejercicio	-564.438	-1.733.446
B) Pasivo no corriente	**39.306.398**	**35.759.717**
Deudas con entidades de crédito	10.457.757	7.404.470
Otros pasivos financieros	814.319	679.853
Derivados	75.760	102.367
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo	27.958.562	27.573.027
C) Pasivo corriente	**8.634.572**	**3.812.290**
Deudas con entidades de crédito	1.089.793	633.224
Otras deudas a corto plazo	3.619.073	-
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo	3.452.702	2.434.811
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	473.004	744.255
Total patrimonio neto y pasivo (A + B + C)	**50.373.963**	**42.569.438**

a) Capital

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el capital escriturado asciende a 5.000.000 euros, estando compuesto de 5.000.000 acciones ordinarias al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La Sociedad está 100% participada por Holdreit S.a.r.l., con domicilio social en 25c Boulevard Royal, l-2249 Luxemburgo y debidamente registrada en el "Registre de Commerce et des Societés de Luxemburgo".

b) Resultados negativos de ejercicios anteriores

La Sociedad ha incurrido en pérdidas desde el comienzo de sus operaciones, motivo por el cual se encuentra al 30 de junio de 2017 en situación de desequilibrio patrimonial según lo previsto en el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a dos tercios de su capital social. No obstante lo anterior, tal y como se indica en el apartado 2.5 del presente Documento de Ampliación con fecha 11 de julio de 2017 el Accionista Único de la Sociedad ha decidido aumentar del capital social en la suma de 4.528.062 de euros, restableciendo así la situación patrimonial de la Sociedad.

c) Deudas con entidades de crédito

En el ejercicio 2016 la Sociedad formalizó un contrato de préstamo garantizado con diversas entidades financieras a favor de la Sociedad y Petrocorner Retail, S.L.U. y garantizado por las sociedades Holdreit, Allocate Inversiones, Áreas Singulares Reyes, S.L. y Gasóleos y Derivados Área 99, S.L. El crédito ascendía a 20.000.000 de euros ampliables a 40.000.000 de euros, divididos en dos tramos, de los cuales el Tramo A estaba destinado a la Sociedad. El Tramo A se amortizaba ordinariamente en 21 pagos semestrales siendo el primero el 16 de febrero de 2017 y el último el 16 de febrero de 2027. Dicho préstamo devengaba in interés de Euribor + 2,75%.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 la Sociedad ha realizado disposiciones adicionales del citado contrato para financiar las adquisiciones de los activos mencionados anteriormente.

El calendario de vencimientos de los citados préstamos era el siguiente:

	Euros						
Deudas con entidades de crédito	**jun-18**	**jun-19**	**jun-20**	**jun-21**	**jun-22**	**Años posteriores**	**Total**
Deudas con entidades de crédito	1.089.793	779.952	776.657	773.710	770.750	7.356.688	11.547.550

No obstante lo anterior, el 11 de julio de 2017 la Sociedad suscribió un contrato de financiación con varias entidades financieras en el que participa también como prestatario Petrocorner Retail, S.L.U. (en adelante los "Prestatarios"), por un importe total de 97.500.000 de euros. Los términos iniciales de esta financiación se encuentran detallados en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de la Sociedad.

Esta nueva financiación está dividida en cuatro tramos según el siguiente detalle:

	Euros
Tramo A	37.500.000
Tramo B	32.500.000
Tramo A (adquisiciones)	15.000.000
Tramo B (adquisiciones)	12.500.000
Total	**97.500.000**

A continuación, se detallan las principales características de la financiación:

- Tramo A:
  - Importe: 37.500.000 euros.
  - Vencimiento: cinco (5) años.

- Amortizaciones: cada seis meses a partir de diciembre de 2018 hasta el vencimiento del préstamo. Con amortizaciones anuales extraordinarias en función del exceso de caja generado
- Intereses: el primer año, Euribor + 3,75%; años siguientes, un margen variable según el ratio de apalancamiento, desde 2,75% hasta el 3,75%.

- Tramo B:

- Importe: 32.500.000 euros.
- Vencimiento: cinco (5) años.
- Amortizaciones: repago único a vencimiento.
- Intereses: semestrales, Euribor + 5,50.

- Tramos A y B de adquisición:

- Importe: 27.500.000 euros, se solicitará a medida que se realicen las inversiones, no estando asignado porcentaje alguno a cada uno de los prestatarios.
- Periodo de disponibilidad: dieciocho (18) meses desde la formalización del préstamo.
- Vencimiento: cinco (5) años.
- Amortizaciones: repago único a vencimiento, con amortizaciones anuales extraordinarias en función del exceso de caja generado.
- Intereses: semestrales, el primer año para el tramo A Euribor + 4,50%, en los años siguientes, Euribor + un margen variable según el ratio de apalancamiento desde 3,25% hasta el 4,50%. El tramo B devenga unos intereses de Euribor + 5,50% durante toda su vigencia.

- Garantías:

- Prenda sobre acciones de los prestatarios y sus socios, así como de las subsidiarias de los prestatarios, la Sociedad actualmente no cuenta con ninguna subsidiaria. Las prendas no se aplicarán a acciones de accionistas minoritarios que no dependan directa o indirectamente de los actuales accionistas, ni a las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez.
- Prendas sobre cuentas corrientes de los prestatarios y garantes.
- Prendas sobre derechos de crédito, incluyendo dividendos, no estando sujetos los dividendos de los accionistas minoritarios que no dependan directa o indirectamente de los actuales accionistas.
- Hipotecas de primer rango sobre activos inmobiliarios.
- Alcance de las garantías: las prendas sobre las acciones de los prestatarios y sus socios, así como las garantías prestadas por los socios de los prestatarios, garantizan la totalidad de las obligaciones de ambos prestatarios conjuntamente. No obstante, las garantías otorgadas por cada prestatario (o sus filiales) garantizan exclusivamente las obligaciones del prestatario

correspondiente.

Adicionalmente, los prestatarios se comprometen en un plazo máximo de tres meses desde la primera disposición a suscribir coberturas de tipo de interés que asciendan al menos al 85% del principal dispuesto.

Del total de 97.500.000 euros de la financiación, a Kingbook le corresponde:

Tramos A y B por un importe de 21 millones de euros:

(i) la cancelación total de la deuda bancaria existente en el momento de la suscripción, junto con los derivados asociados que ascendía a 11.779.587 euros.
(ii) la cancelación parcial de la deuda con su accionista único por un importe de 6.750.000 euros.
(iii) Pago de los costes de la transacción
(iv) El exceso de la financiación recibida una vez atendidos los conceptos indicados anteriores se podrá utilizar para adquisiciones sujeto al cumplimiento de ratios.

Tramos A y B adquisiciones:

(v) De los 27.500.000 total del Tramo A y B de Adquisicion, si bien no existe un porcentaje previamente fijado para Kingbook, la compañía, en base a la experiencia histórica de adquisiciones en su portfolio, estimaría utilizar aproximadamente entre un 30% y un 35% de dicha suma total. Si bien no existe limitación alguna para que utilizara un porcentaje mayor si fuera necesario.

d) Deudas con empresas del Grupo

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía firmado un contrato de financiación de sus operaciones e inversiones con su Accionista Único. Dicha financiación tiene una duración inicial de 5 años.

Los gastos financieros registrados por la Sociedad en el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 asociados al citado préstamo han ascendido a 1.503.425 euros.

No obstante lo anterior, con fecha 11 de julio de 2017 el Accionista Único de Kingbook Inversiones Socimi, S.A, decidió aumentar el capital social de la Sociedad mediante la capitalización del principal del crédito que ostentaba frente a la Sociedad, por un importe de 21.644.137,33 euros.

e) Otras deudas a corto plazo

En el epígrafe “Otras deudas a corto plazo” se incluyen, entre otros, los importes pendientes de pago a los propietarios de las Estaciones de Servicio que han sido adquiridas en el ejercicio 2017.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

	Euros	
	30.06.2017	**30.06.2016 (*)**
Importe neto de la cifra de negocios	2.747.983	2.121.993
Otros ingresos de explotación	27.242	8.860
Gastos de personal	-46.299	-59.466
Otros gastos de explotación	-748.041	-1.094.783
Amortización del inmovilizado	-678.806	-465.541
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-270.853	-
Otros resultados	31.180	325
A) Resultado de explotación	**1.062.406**	**511.388**
Ingresos financieros	50.700	-
Gastos financieros	-1.704.151	-1.350.072
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	26.607	-
B) Resultado financiero	**-1.626.844**	**-1.350.072**
C) Resultado antes de impuestos	**-564.438**	**-838.684**
Impuestos sobre beneficios	-	-
D) Resultado del ejercicio	**-564.438**	**-838.684**

(*) La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no está sujeta a revisión limitada y se presenta exclusivamente a efectos comparativos.

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde íntegramente a la actividad de arrendamiento de los activos de la Sociedad ascendiendo al 30 de junio de 2017 a 2.747.983 euros (2.121.993 euros al 30 de junio de 2016). El 95% del total de ingresos de la Sociedad al 30 de junio de 2017 se corresponde con operaciones comerciales con un único cliente (Petrocorner).

El incremento de ventas del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 es consecuencia del impacto de los inmuebles adquiridos a lo largo del segundo semestre del ejercicio 2016 (dos activos) y del primer semestre del ejercicio 2017 (nueve activos) que han proporcionado ingresos por arrendamientos durante los seis primeros meses del ejercicio 2017.

b) Gastos de personal

La totalidad del importe que figura en el epígrafe "Gastos de personal" se corresponde con las retribuciones y los costes de seguridad social percibidas en concepto de sueldo por el único empleado de la Sociedad, que desempeña cargo de alta dirección de la Sociedad, y que en 2015 fue nombrado consejero. Asimismo, se incluye una retribución para el Presidente del Consejo de Administración.

c) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Arrendamientos	79.207	58.569
Servicios profesionales independientes	394.593	444.322
Primas de Seguros	73.194	54.014
Servicios bancarios	22.127	230.917
Otros gastos de explotación	29.355	34.038
Otros tributos	149.565	272.923
Total	**748.041**	**1.094.783**

Una parte significativa de los gastos registrados en los epígrafes anteriormente indicados se corresponden con costes de transacción relacionados con la adquisición de los activos inmobiliarios de la Sociedad ascendiendo el importe al 30 de junio de 2017 a 242.757 euros (338.684 euros al 30 de junio de 2016).

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

El saldo de este epígrafe se corresponde con el deterioro registrado sobre el derecho de superficie de Mercasanta. Para su cálculo la Sociedad ha encargado a un experto independiente una valoración del mencionado activo.

e) Gastos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Intereses de préstamos grupo	1.503.425	1.349.347
Intereses con entidades financieras	200.726	725
	1.704.151	1.350.072

2.4. En el caso de que se hubieran cuantificado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros, información respecto del grado de cumplimiento de las mismas

No se incluyeron estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento de Incorporación ni posteriormente.

2.5. 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

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (véase apartado 2.3 de este Documento de

Ampliación), los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración con fecha 26 de septiembre de 2017.

Los últimos estados financieros disponibles a la fecha de presentación del presente Documento de Ampliación son los estados financieros al 30 de septiembre de 2017. A continuación se describe de forma resumida la evolución de la información financiera más significativa para el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2017:

- En el período comprendido entre el 30 de junio de 2017 y el 30 de septiembre de 2017 la Sociedad únicamente ha adquirido un activo inmobiliario (Estación de Servicio de Coirós, adquirida con fecha 27 de julio de 2017) por un importe de 700.000 euros.

- Como consecuencia de la ampliación de capital social descrita en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, la situación patrimonial de la Sociedad queda restablecida, presentando la siguientes composición sus fondos propios:

	Euros	
	31.12.2016	**30.09.2017**
Fondos propios	**2.997.431**	**23.384.690**
Capital	5.000.000	9.528.062
Prima de emisión	-	17.116.075
Reservas	1.622.287	1.622.287
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.891.410	-3.624.856
Resultado del ejercicio	-1.733.446	-1.256.878

- El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad asciende al 30 de septiembre de 2017 a 4.399.103 euros (3.552.045 euros al 30 de septiembre de 2016). El incremento de ventas del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 es consecuencia del impacto de los inmuebles adquiridos a lo largo del último trimestre del ejercicio 2016 y de los primeros nueve meses del ejercicio 2017 que han proporcionado ingresos por arrendamientos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017.

- Los epígrafes “Otros gastos de explotación” y “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias aumentan en la cuantía de 1.151.188 euros, fundamentalmente por gastos incurridos por la Sociedad como consecuencia de la formalización del nuevo contrato de financiación descrito anteriormente.

- El resultado después de impuestos al 30 de septiembre de 2017 asciende a unas pérdidas de 1.256.878 euros (pérdidas de 767.390 euros al 30 de septiembre de 2016). El aumento de las pérdidas con respecto del mismo período del ejercicio anterior (en la cuantía de 489.488 euros) se debe fundamentalmente a los gastos incurridos por la Sociedad como consecuencia de la formalización del nuevo contrato de financiación descrito anteriormente por un importe conjunto y aproximado de 1.011 miles de euros.

2.6. Declaración sobre el capital circulante

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de julio de 2017 siguen siendo válidas.

2.7. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado

De conformidad con los dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (www.kingbookinversiones.es), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Kingbook Inversiones Socimi, S.A.U.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION 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 en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación. Incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

Con anterioridad a la presente ampliación de capital, el capital social de la Sociedad ascendía a cinco millones (5.000.000) de euros y estaba representado por cinco millones (5.000.000) de acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y otorgaban a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad estaba totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 11 de julio de 2017 el Accionista Único de Kingbook Inversiones Socimi, S.A, decidió aumentar del capital social de la misma en la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS (4.528.062,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 nuevas acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una, mediante la compensación de créditos, con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a DIECISIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (17.116.075,33 €), a razón de 3,7800002142 euros por cada nueva acción emitida y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

La ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Holdreit, S.á.r.l., Accionista Único de la Sociedad.

Tras esta ampliación el nuevo capital social de la Sociedad asciende a NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS (9.528.062,00€) representado por nueve millones quinientos veintiocho mil sesenta y dos (9.528.062) acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado.

Las nuevas acciones emitidas han sido desembolsadas y suscritas por el accionista único mediante la capitalización del principal del crédito que ostentaba el mismo frente a la Sociedad, por un importe de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (21.644.137,33 €), que tenía su origen en el préstamo otorgado por dicho accionista único con fecha 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016, y que fue sido declarado íntegramente líquido, vencido y exigible para proceder a su capitalización.

La presente ampliación de capital fue elevada a público el 12 de julio de 2017 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número de su protocolo 3.756 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 31 de julio de 2017 al Tomo 36.013, Folio 206, Sección 8ª, Hoja M-580783, Inscripción 20.

Asimismo, el Accionista Único ha acordado efectuar la correspondiente solicitud al MAB para que se incorporen las acciones resultantes de la ampliación de capital efectuada, al igual que lo están las demás acciones de la Sociedad.

La Sociedad adjunta como **Anexo II**, el Informe del Consejo de Administración a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como el Informe Especial del auditor sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

No Aplica.

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, 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

El accionista único de la Sociedad, Holdreit, S.a.r.l., a la fecha de aprobación de la ampliación de capital, 11 de julio de 2017, ha suscrito la totalidad de las nuevas acciones mediante la compensación de los créditos que ostentaba frente a la misma.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española, en concreto, en las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Las acciones de nueva emisión son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se han emitido con ocasión de la ampliación de capital, son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones anteriormente en circulación.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las accione de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento de MAB

No existe ninguna restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Nada que destacar.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

La Sociedad designó el 7 de enero de 2016 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular MAB 14/2016, modificada por las Circulares MAB 20/2016 y 1/2017. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados al segmento de MAB-SOCIMI deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular MAB 16/2016.

Deloitte, S.L. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 16/2016, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

Deloitte, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

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

La Sociedad y Deloitte declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2. En el caso de que el documento de ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitidos en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de cuentas de la Sociedad ha emitido con fecha 11 de julio de 2017 un Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos a los efectos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho informe de especial se adjunta como **Anexo II** del presente Documento de Ampliación.

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

No ha habido colaboración de otros asesores.

ANEXO I: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2017, JUNTO CON EL RESPECTIVO INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI SAU
Calle Velázquez 18, 4º A
28001 Madrid

Madrid, 2 de octubre de 2017

Kingbook Inversiones Socimi, S.A. (en adelante "Kingbook", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), remite para su puesta a disposición del mercado, la siguiente información:

- Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

- Informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Antonio Eraso Campuzano
Presidente del Consejo de Administración

Kingbook Inversiones, Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estados Financieros Intermedios

30 de junio de 2017

Informe de Gestión Intermedio

Ejercicio 2017

(Junto con el Informe de Revisión Limitada)

KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

Al Accionista Único de
Kingbook Inversiones, Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal),
por encargo del Consejo de Administración

Informe sobre los Estados Financieros Intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Kingbook Inversiones, Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado 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 información financiera intermedia consiste en la realización 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. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Kingbook Inversiones, Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 30 de junio de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº 10
Reg. Mer. Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M.-188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Kingbook Inversiones, Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por el artículo Segundo apartado 1 a) de la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

KPMG Auditores, S.L.

Francisco Rabadán Molero

29 de septiembre de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/34138
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCES AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2017	31/12/2016(*)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material		**400**	**477**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**38.963.312**	**32.093.280**
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**197.457**	**176.626**
Periodificaciones a largo plazo	**10**	**1.269.232**	**1.003.028**
		40.430.401	**33.273.411**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**581.899**	**331.004**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8**	**4.752.712**	**4.622.352**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		704.948	1.551.874
Créditos con terceros		3.533.058	2.082.358
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**16**	510.921	984.537
Personal		3.785	3.583
Periodificaciones a corto plazo	**10**	**172.601**	**181.883**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**4.436.350**	**4.160.788**
		9.943.562	**9.296.027**
		50.373.963	**42.569.438**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30/06/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		**2.432.993**	**2.997.431**
Capital	**11**	5.000.000	5.000.000
Reservas	**12**	1.622.288	1.622.287
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**12**	(3.624.857)	(1.891.410)
Resultado del periodo/ ejercicio	**13**	(564.438)	(1.733.446)
		2.432.993	2.997.431
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**11.347.836**	**8.186.690**
Deudas con entidades de crédito	**14**	10.457.757	7.404.470
Otros pasivos financieros		814.319	679.853
Derivados	**9**	75.760	102.367
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**27.958.562**	**27.573.027**
		39.306.398	**35.759.717**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**4.708.866**	**633.224**
Deudas con entidades de crédito	**14**	1.089.793	633.224
Otras deudas a corto plazo		3.619.073	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**14**	**3.452.702**	**2.434.811**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**14**	**473.004**	**744.255**
Proveedores		47.496	258.249
Acreedores varios		89.167	181.112
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**16**	294.987	253.540
Anticipos de clientes		41.354	51.354
		8.634.572	**3.812.290**
		50.373.963	**42.569.438**

(*) cifras re-expresadas

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Expresada en Euros)

	Nota	30/06/2017	30/06/2016(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**17**	**2.747.983**	**2.121.993**
Otros ingresos de explotación		**27.242**	**8.860**
Gastos de personal	**17**	**(46.299)**	**(59.466)**
Otros gastos de explotación	**17**	**(748.041)**	**(1.094.783)**
Amortización del inmovilizado	**5**	**(678.806)**	**(465.541)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**10**	**(270.853)**	**-**
Otros resultados		**31.180**	**325**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.062.406**	**511.388**
Ingresos financieros	**18**	50.700	-
Gastos financieros	**18**	(1.704.151)	(1.350.072)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**18**	26.607	
RESULTADO FINANCIERO		**(1.626.844)**	**(1.350.072)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(564.438)**	**(838.684)**
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**(564.438)**	**(838.684)**

(*) Los saldos a 30 de junio de 2016 no fueron objeto de revisión limitada

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)

	30/06/2017	30/06/2016(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**(564.438)**	**(838.684)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**(564.438)**	**(838.684)**

(*) Los saldos a 30 de junio de 2016 no fueron objeto de revisión limitada

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Reservas	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, INICIO EJERCICIO 2016	**5.000.000**	**1.622.288**	**(577.038)**	**(1.314.372)**	**4.730.877**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	**(838.684)**	**(838.684)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	**(1.314.372)**	**1.314.372**	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE 6 MESES A 30 DE JUNIO DE 2016 (*)	**5.000.000**	**1.622.288**	**(1.891.410)**	**(838.684)**	**3.892.193**

	Capital escriturado	Reservas	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, INICIO EJERCICIO 2017	**5.000.000**	**1.622.288**	**(1.891.410)**	**(1.733.446)**	**2.997.431**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	**(564.438)**	**(564.438)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	**(1.733.446)**	**1.733.446**	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2017	**5.000.000**	**1.622.288**	**(3.624.856)**	**(564.438)**	**2.432.993**

(*) Los saldos a 30 de junio de 2016 no fueron objeto de revisión limitada

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)

	Notas	30/06/2017	30/06/2016(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(564.438)**	**(838.684)**
Ajustes del resultado		**2.576.503**	**1.815.613**
Amortización del ejercicio	**5**	678.806	465.541
Correcciones valorativas por deterioro	**10**	270.853	-
Ingresos financieros	**18**	(50.700)	-
Gastos financieros	**18**	1.704.151	1.350.072
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**18**	(26.607)	-
Cambios en el capital corriente		**972.176**	**(1.240.105)**
Existencias		(250.895)	(105.884)
Deudores y otras cuentas a cobrar	**8**	1.320.340	(854.842)
Acreedores y otras cuentas a pagar	**14**	285.088	(29.054)
Otros activos y pasivos no corrientes	**14**	(382.357)	(250.325)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses		(1.704.151)	(1.350.072)
Cobros de intereses		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
		1.280.090	**(1.613.248)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(7.548.761)**	**(10.625.999)**
Inmovilizado intangible		-	(554)
Inversiones inmobiliarias	**5**	(7.548.761)	(10.855.445)
Cobros por desinversiones			
Inmovilizado matrial		-	230.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
		(7.548.761)	**(10.625.999)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión			
1. Deudas con entidades de crédito (+)	**14**	456.569	6.456.730
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	**14**	2.468.591	895.324
3. Otras deudas		3.619.073	210.754
a) Devolución			
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	(1.239.714)
3. Otras deudas (-)		-	(2.584.191)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**6.544.233**	**3.738.903**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		275.562	(8.500.344)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.160.788	9.183.971
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.436.350	683.627

(*) Los saldos a 30 de junio de 2016 no fueron objeto de revisión limitada

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en Euros)

1. Información general

La Sociedad se constituyó como Kingbook Inversiones 2014 S.L. (Sociedad Unipersonal), con duración indefinida, el 7 de mayo de 2014 de conformidad a la Ley de Sociedades de Capital. El 4 de julio de 2014 la Sociedad estableció su domicilio social en calle Velázquez nº 18, Madrid.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad se encontraba participada al 100% por Allocate Inversiones 2014, S.L.U., por lo que tenía carácter unipersonal.

El 13 de julio de 2015, Kingbook Inversiones 2014 S.L. (Sociedad Unipersonal) elevó a público un aumento de capital social acordado por el Socio Único (a la fecha, Allocate Inversiones 2014, S.L.U.), por el que se acuerda aumentar el capital social a 5.000.000 euros.

Posteriormente, el 5 de agosto de 2015 se ratifica y eleva a público un contrato privado de compraventa de participaciones sociales suscrito con la misma fecha y cesión de préstamo, por el que se acuerda la transmisión por Allocate Inversiones 2014, S.L.U. (hasta ese momento Socio Único) a una sociedad holding luxemburguesa de nueva constitución, bajo la denominación social de Holdreit Sàrl., de las participaciones de la Sociedad y del crédito que ostentaba contra esta última en virtud del contrato de préstamo firmado con dicha sociedad el 22 de julio de 2014.

Por todo ello, a partir del 5 de agosto de 2015 la Sociedad pasó a estar 100% participada por Holdreit Sàrl., con domicilio social en 25c Boulevard Royal, I-2249 Luxemburgo y debidamente registrada en el "Registre de Commerce et des Societés de Luxemburgo". Dicha sociedad no mantiene ninguna vinculación directa ni indirecta con el anterior Socio Único.

Por otro lado, con fecha de 8 de agosto de 2015 se procede a transformar la Sociedad en una Sociedad Anónima. Como consecuencia de esta transformación, el Accionista Único decidió aprobar los nuevos estatutos sociales que regirán la Sociedad debidamente transformada, cambiando de esta forma el objeto social de la compañía.

El objeto social de la empresa, de acuerdo a los nuevos estatutos sociales consiste, principalmente, en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, asi como la actividad de promoción que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, o aquella otra que la modifique en el futuro.

La actividad que desarrolla la Sociedad consiste en la adquisición de estaciones de servicio para su posterior arrendamiento. Asimismo, la Sociedad podrá realizar las siguientes actividades:

- La adquisición, suscripción, tenencia, disfrute, administración y enajenación de acciones y participaciones sociales de sociedades nacionales y extranjeras, de valores mobiliarios, de activos e instrumentos financieros de cualquier clase, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

- La organización de los medios personales y materiales adecuados para llevar la dirección, administración, gestión y supervisión de dichas acciones, participaciones, valores o instrumentos, o de las actividades empresariales o profesionales de las sociedades participadas.

- La prestación de servicios de asesoramiento en materia económica, financiera, fiscal, contable y jurídica, así como la organización administrativa en general.

- La explotación de inmuebles y de la propiedad industrial y la tecnología de que disponga la Sociedad.

Las actividades relacionadas anteriormente podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades de objeto social idéntico o análogo.

La actividad de la Sociedad consiste en el arrendamiento operativo de 57 estaciones de servicio que son explotadas por terceros.

A 15 de septiembre de 2015, la Sociedad decide optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2015. Esta decisión fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) de Madrid el 23 de septiembre de 2015.

Consecuentemente, la Sociedad, el 28 de septiembre de 2015 eleva a público el acuerdo de modificación de la denominación social y consiguiente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales. La Sociedad pasa a denominarse "Kingbook Inversiones, SOCIMI, S.A. (Unipersonal)".

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de elaborar Estados Financieros consolidados a 31 de diciembre de 2016. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios adjuntos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se han elaborado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores y adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Moneda funcional

Estos estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han elaborado los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, las correspondientes al 31 de diciembre de 2016 o 30 de junio de 2017 respectivamente. En los presentes estados financieros intermedios las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 31 de diciembre de 2016, difieren de las cuentas anuales del ejercicio 2016 aprobadas por los Administradores de la Sociedad el 12 de junio de 2017.

(i) Reclasificación de importe comparativos del ejercicio anterior

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en los presentes estados financieros intermedios con el fin de hacerlas comparables con las del periodo de seis meses actuales. Las reclasificaciones realizadas son la siguientes:

	Euros	
	Dr	**Cr**
Inversiones financieras a largo plazo	176.626	-
Periodificaciones a largo plazo	-	221.071
Periodificaciones a corto plazo	44.445	
	221.071	221.071

Estas reclasificaciones corresponden al efecto de la no contabilización de fianzas depositadas como inversiones financieras a largo plazo y la reclasificación a corto plazo de la parte alícuota del seguro medioambiental.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes.

g) Cambios de criterios contables

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

h) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estos estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La valoración y evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 3.b y 3.c)
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 3.b)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de elaboración de los estados financieros adjuntos, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

j) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad comenzó sus operaciones en el ejercicio 2014 habiendo incurrido en pérdidas hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros intermedios. A 30 de junio de 2017 los presentes estados financieros intermedios de la Sociedad presentan un resultado negativo por importe de 564.438 euros. En este sentido, el patrimonio neto de la Sociedad es inferior a la mitad del capital social al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016. El artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital establece como causa de disolución la reducción del patrimonio neto de las sociedades por debajo de la mitad del capital social, a consecuencia de las pérdidas acumuladas.

No obstante los Administradores de la Sociedad han formulado los presentes estados financieros intermedios según el principio de gestión continuada, de acuerdo con lo siguiente:

- Con fecha 12 de julio de 2017 se eleva a público escritura de ampliación de capital por importe de 4.528.062 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 acciones de 1 euro de valor nominal suscrita íntegramente por el Accionista Único de la Sociedad, Holdreit, S.á.r.l. (véase nota 23) Las nuevas acciones emitidas han sido desembolsadas y suscritas por el Accionista Único mediante la capitalización del principal del crédito que ostentaba frente a la Sociedad, que tenía su origen en el préstamo otorgado por dicho Accionista Único de fecha 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016, y que ha sido declarado íntegramente líquido, vencido y exigible para proceder a su capitalización.

3. Criterios contables

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Porcentaje de Amortización
Equipo para proceso de información	25%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) Deterioro del valor de los activos

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

b) Inversiones inmobiliarias

Recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

1 Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.c.

2 Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2%
Depósitos	6%
Surtidores	12%
Aparatos de Lavado	12%
Instalaciones Auxiliares	12%

c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable de un activo debe calcularse en base individual. No obstante, si no fuera posible determinar los flujos de efectivo que dicho activo individual genere, se podrá calcular en base a los generados por el grupo de activos en que se integre. Si este fuese el caso, el importe recuperable se determinará para la unidad generadora de efectivo a la que pertenece.

Las pérdidas originadas por el deterioro del valor de la unidad generadora de efectivo relativas a activos no corrientes, se imputarán a los elementos individuales de dicha unidad en base a la realización de un prorrateo de la pérdida estimada en relación con los valores contables de dichos activos.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de las pérdidas por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una unidad generadora de efectivo se distribuye entre los activos no corrientes de la misma, prorrateando en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

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

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Todos los arrendamientos de la Sociedad son considerados operativos.

(i) Contabilidad del arrendador

- Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado (b) (inversiones inmobiliarias).

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(ii) Contabilidad del arrendatario

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento.

La Sociedad evalúa el fondo económico de los contratos que otorgan el derecho de uso de determinados activos, al objeto de determinar la existencia de arrendamientos implícitos. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos. En estos casos, la Sociedad separa al inicio del contrato, en función de sus valores razonables, los pagos y contraprestaciones relativos al arrendamiento de los correspondientes al resto de elementos incorporados en el acuerdo. Los pagos relativos al arrendamiento se registran mediante la aplicación de los criterios a los que se hace referencia en este apartado.

La modificación de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, diferente de la renovación, que implique una clasificación diferente, si se hubiera considerado al inicio del contrato, se reconoce como un nuevo contrato durante el plazo residual. Sin embargo los cambios de estimación o modificaciones en las circunstancias no suponen una nueva clasificación.

- Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingentes se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

e) Activos financieros

i) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el 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 lo anterior, 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.

f) Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste se efectuarán las oportunas correciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la correción es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Pasivos financieros

i) Débitos y partidas a pagar

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

ii) Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante.

Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

h) Impuesto sobre Beneficios

- **Régimen SOCIMI**

Con fecha 23 de septiembre de 2015, y con efectos a partir del 1 de enero de 2015, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen Fiscal de las mismas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no cumplen los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha que se opta por aplicar dicho régimen, 15 de septiembre de 2015. La Sociedad ha cumplido en tiempo y forma los mencionados requisitos.

i) Ingresos y gastos

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inversiones inmobiliarias. Estos servicios se suministran sobre un contrato a precio fijo más un importe variable, por períodos que oscilan alrededor de los 15 años.

Los ingresos de contratos de fecha y material concretos, habitualmente derivados de la prestación de servicios de arrendamiento, se reconocen por las tarifas estipuladas en el contrato a medida que se produce el devengo temporal.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Provisiones y contingencias

En la preparación de estos estados financieros, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Estos estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones, como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año, así como aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio o periodo, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguros medioambiental que cubre el posible impacto de sus operaciones en el medioambiente y la contaminación histórica hasta 30 de junio de 2019.

m) 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.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional en su mayor parte y, por tanto, no estaría expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de precio

La Sociedad firma contratos a largo plazo que se actualizan de forma periódica en cuanto a precio, por lo que no hay riesgo de precio en los ingresos obtenidos.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

La Sociedad financia parte de sus operaciones mediante la constitución de un préstamo con su Accionista Único que devenga un interés fijo en función de una serie de ratios financieros.

b) Riesgo de crédito

Durante el ejercicio no se han excedido los límites de crédito, y la Dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes.

c) 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. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Dirección de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende el efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)) en función de los flujos de efectivo esperados.

La Sociedad mantiene una gestión prudente del riesgo de liquidez, que 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.

4.2 Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles en propiedad (estaciones de servicio) que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo que están ocupadas por la Sociedad.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance son los terrenos, las construcciones, instalaciones técnicas y otros activos distribuidos geográficamente por el territorio nacional y que son alquilados: 56 a 30 de junio de 2017 (45 a 31 de diciembre de 2016), cuyo principal uso desarrollado por el arrendatario son Estaciones de Servicio y actividades comerciales complementarias.

	Euros	
	30/06/2017	**31/12/2016**
Terrenos	10.336.546	8.245.736
Construcciones	20.011.448	16.329.449
Instalaciones técnicas	8.483.692	7.386.469
Inmovilizado en curso	131.626	131.626
	38.963.312	**32.093.280**

El movimiento de este epígrafe del balance es el siguiente (en euros):

30 de junio de 2017

	Euros				
	Terrenos	**Construcciones**	**Instalaciones técnicas**	**Inversiones inmobiliarias en curso**	**Total**
Saldo a 01-01-2017					
Coste	8.245.736	16.837.188	8.569.577	131.626	33.784.127
Amortización acumulada	-	(507.739)	(1.183.108)	-	(1.690.847)
Valor contable a 01/01/2017	**8.245.736**	**16.329.449**	**7.386.469**	**131.626**	**32.093.280**
Altas	2.090.810	3.890.351	1.567.600	-	7.548.761
Bajas	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(208.352)	(470.377)	-	(678.729)
Saldo a 30-06-2017	10.336.546	20.011.448	8.483.692	131.626	38.963.312
Valor bruto	10.336.546	20.727.539	10.137.177	131.626	41.332.888
Amortización acumulada	-	(716.091)	(1.653.485)	-	(2.369.576)
Valor contable	10.336.546	20.011.448	8.483.692	131.626	38.963.312

31 de diciembre de 2016

	Euros				
	Terrenos	**Construcciones**	**Instalaciones técnicas**	**Inversiones inmobiliarias en curso**	**Total**
Saldo a 01-01-2016					
Coste	4.843.893	11.282.472	5.321.210	195.826	21.643.401
Amortización acumulada	-	(200.709)	(459.681)	-	(660.390)
Valor contable a 01/01/2016	**4.843.893**	**11.081.763**	**4.861.529**	**195.826**	**20.983.011**
Altas	3.401.843	5.554.716	3.248.367	1.121.216	13.326.142
Bajas	-	-	-	(1.185.416)	(1.185.416)
Dotación para amortización	-	(307.030)	(723.427)	-	(1.030.457)
Saldo a 31-12-2016	8.245.736	16.329.449	7.386.469	131.626	32.093.280
Valor bruto	8.245.736	16.837.188	8.569.577	131.626	33.784.127
Amortización acumulada	-	(507.739)	(1.183.108)	-	(1.690.847)
Valor contable	8.245.736	16.329.449	7.386.469	131.626	32.093.280

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias (véase nota 14).

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	30/06/2017	**30/06/2016**
Ingresos por arrendamiento (nota 17 a))	2.747.983	2.121.993

Los gastos por amortización ascienden a 30 de junio de 2017 a 678.729 euros (465.541 euros a 30 de junio de 2016).

Las altas del periodo, corresponden a estaciones de servicio que se han adquirido durante el periodo. Se han valorado a su precio de adquisición y ha ascendido a 7.548.761 euros.

El detalle del valor registrado correspondiente a cada una de las inversiones inmobiliarias adquiridas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016 son los siguientes (en euros):

30 de junio de 2017

Inversión Inmobiliaria	Fecha adquisición	Coste al 30.06.2017
San Andrés de Rabanedo, León (2 estaciones)	Enero 2017	900.000
Cobreros, Zamora (2 estaciones)	Enero 2017	650.000
Aranda del Duero, Burgos	Enero 2017	500.000
Castro Urdiales, Cantabria	Enero 2017	1.400.000
Miranda de Ebro, Burgos	Enero 2017	2.330.000
Crevillente, Alicante	Febrero 2017	580.000
Antequera, Málaga	Febrero 2017	588.760
Villacastín, Segovia (2 estaciones)	Febrero 2017	600.000
Total Coste		**7.548.760**

31 de diciembre de 2016

Inversión Inmobiliaria	Fecha adquisición	Coste al 31.12.2016
Getafe, Madrid	Enero 2016	500.000
Carboneras, Gijón	Enero 2016	350.000
Pinar de Ávila, Ávila	Febrero 2016	2.012.000
Avanzada, Fuenlabrada (Madrid)	Febrero 2016	822.000
Naranjo, Fuenlabrada (Madrid)	Febrero 2016	1.266.000
Valdonaire, Humanes (Madrid)	Febrero 2016	1.020.000
Molino, Humanes (Madrid)	Febrero 2016	650.000
Sancho, Valencia	Febrero 2016	2.000.000
Chalana, Oviedo	Abril 2016	750.000
Otazo, Murcia	Mayo 2016	900.000
Gabai, Bilbao,	Junio 2016	900.000
Jodar, Jaén	Junio 2016	500.000
Tafalla, Navarra	Junio 2016	850.000
Infiesto, Asturias	Julio 2016	300.000
Total Coste		**12.820.000**

Estas inversiones están arrendadas a clientes que utilizan los activos inmobiliarios para el negocio de Estaciones de Servicio y actividades comerciales complementarias.

A fecha 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que sigan en uso.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. En dicho sentido se cuenta con seguro de daños materiales, seguro de responsabilidad civil, seguro de pérdida de rentas y adicionalmente un seguro que cubre la contaminación histórica de los activos.

6. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas anuales de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, ni la parte variable de los contratos (en euros):

Arrendamientos Operativos Cobros Mínimos	Valor Nominal 2017	Valor Nominal 2016
Menos de un año	5.973.529	5.094.704
Entre uno y cinco años	30.397.047	25.204.876
Más de cinco años	96.107.998	72.123.806
Total	**132.478.574**	**102.423.386**

En su posición de arrendador, todos los contratos de arrendamiento que tiene la Sociedad a 30 de junio de 2017 son operativos y se realizan sobre terrenos y activos que los Arrendatarios usan para actividad de Estaciones de Servicio y actividades comerciales asociadas (Véase Nota 5).

7. Instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos Derivados Otros		Total	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Depósitos y fianzas	197.457	176.626	197.457	176.626
	197.457	176.626	197.457	176.626

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos Derivados Otros		Total	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Clientes por venta y prestación de servicios	704.948	1.551.874	704.948	1.551.874
Préstamos y partidas a cobrar	3.533.058	2.082.358	3.533.058	2.082.358
Personal	3.785	3.583	3.785	3.583
	4.241.791	3.687.815	4.241.791	3.687.815

	Euros							
	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo		Derivados y otros		Total	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
- Deudas con grupo	-	-	27.958.562	27.573.027	-	-	27.958.562	27.573.027
- Deudas con entidades de crédito	10.457.757	7.404.470	-	-	-	-	10.457.757	7.404.470
- Fianzas recibidas	-	-	-	-	814.319	679.853	814.319	679.853
Derivados (Nota 9)	-	-	-	-	75.760	102.367	75.760	102.367
	10.457.757	7.404.470	27.958.562	27.573.027	890.079	782.220	39.306.398	35.759.717

	Euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo		Derivados y otros		Total	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
- Deudas con empresas del grupo	-	-	3.452.702	2.434.811	-	-	3.452.702	2.434.811
- Deudas con entidades de crédito	1.089.793	633.224	-	-	-	-	1.089.793	633.224
- Otras deudas a corto plazo	-	-	-	-	3.619.073	-	3.619.073	-
- Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-	178.017	490.715	178.017	490.715
	1.089.793	633.224	3.452.702	2.434.811	3.797.090	490.715	8.339.585	3.558.750

b) Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2017

	Euros						
	Activos financieros						
	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	-	197.457	197.457
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	704.948	-	-	-	-	-	704.948
- Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	3.533.058	-	-	-	-	-	3.533.058
- Personal	3.785	-	-	-	-	-	3.785
	4.241.791	-	-	-	-	197.457	4.439.248

	Euros						
	Pasivos financieros						
	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.089.793	779.952	776.657	773.710	770.750	7.356.688	11.547.550
- Deudas con empresas del grupo	3.452.702	27.958.562	-	-	-	-	31.411.264
- Otras deudas	3.619.073	-	-	-	-	-	3.619.073
	8.161.568	28.738.514	776.657	773.710	770.750	7.356.688	46.577.887
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	47.496	-	-	-	-	-	47.496
- Acreedores varios	89.167	-	-	-	-	-	89.167
- Anticipos	41.354	-	-	-	-	-	41.354
	178.017	-	-	-	-	-	178.017
Derivados y otros							
- Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	814.319	814.319
- Derivado	-	-	-	-	-	75.760	75.760
	-	-	-	-	-	890.079	890.079

31 de diciembre de 2016

	Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	-	176.626	176.626
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	1.551.874	-	-	-	-	-	1.551.874
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	2.082.358	-	-	-	-	-	2.082.358
- Personal	3.583	-	-	-	-	-	3.583
	3.637.815	-	-	-	-	176.626	3.814.441

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	633.224	779.592	776.657	773.710	770.750	4.303.761	8.037.694
- Deudas con empresas del grupo	2.434.811	-	27.573.027	-	-	-	30.007.838
- Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	679.853	679.853
- Derivado	-	-	-	-	-	102.367	102.367
	3.068.035	779.592	28.349.684	773.710	770.750	5.085.981	38.827.752
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	258.249	-	-	-	-	-	258.249
- Acreedores varios	181.112	-	-	-	-	-	181.112
- Anticipos clientes	51.354	-	-	-	-	-	51.354
	490.715	-	-	-	-	-	490.715

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

8. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
No corriente		
- Depósitos y fianzas	197.457	176.626
	197.457	176.626
Corriente:		
- Clientes	704.948	1.551.874
- Créditos a empresas	3.533.058	2.082.358
- Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16)	510.921	984.537
- Personal	3.785	3.583
	4.752.712	4.622.352
	4.950.169	4.798.978

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar tienen un valor equivalente al registrado en libros.

Las fianzas a largo plazo al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 recogen las fianzas depositadas en organismos autónomos como garantía de devolución en virtud de los contratos de alquiler suscritos con sus clientes.

Créditos a empresas recoge créditos concedidos a Petrocorner Retail, S.L en el ejercicio 2016 con vencimientos el 31 de diciembre de 2017. Los tipos de interés efectivo sobre están referenciados al Euribor a 1 año más un margen del 3%.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 existen garantías sobre derechos de crédito que se deriven de los contratos de compraventa de inversiones inmobiliarias y posteriores contratos de arrendamiento (véase nota 14).

Al 30 de junio de 2017 no se ha registrado ninguna pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes (2016: 50.227 euros).

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

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Saldo inicial	(50.227)	-
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar		(50.227)
Reversión	-	-
Saldo final	(50.227)	(50.227)

El resto de cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

9. Instrumentos financieros derivados

	Euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	75.760	-	102.367
Total	-	75.760	-	102.367

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un pasivo no corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un pasivo no corriente al ser el vencimiento restante de la partida cubierta superior a 12 meses.

a) Permutas de tipo de interés

Los importes del principal nocional de los contratos de permuta de tipo de interés pendientes a 30 de junio de 2017 ascienden a 9.000.000 euros (31 de diciembre de 2016: 8.180.760 euros). El 11 de julio de 2017 han quedado cancelados todos los contratos de permuta de tipo de interés que la Sociedad tenía contratados con diferentes entidades financieras (véase nota 23).

A 30 de junio de 2017, los tipos de interés fijo varían entre un 3% y un 3,5% (31 de diciembre de 2016: 3% y 3,5%) y los principales tipos de interés variable son EURIBOR y LIBOR.

10. Periodificaciones a largo y corto plazo

Largo plazo

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Pólizas de seguros medioambientales	207.719	207.719
Derechos de superficie	1.061.513	795.309
	1.269.232	1.003.028

Pólizas medioambientales recoge la parte a largo plazo de las primas de seguros pagadas por anticipado y que tienen una vigencia desde 1 de julio de 2014 al 30 de junio de 2019.

Derechos de superficie recoge los importes pagados por anticipado para la adquisición de los derechos de superficie de las estaciones de Vacas Blancas, el Naranjo y Mercasanta.

El derecho de superficie de Marcasanta, situado en Peñacastillo, ha sido adquirido por la Sociedad el 13 de febrero de 2017. Posteriormente a su adquisición, la Sociedad ha registrado un deterioro derivado de la diferencia entre el precio de adquisición y la valoración independiente encargada a un experto tasador por importe de 270.853 euros.

Corto plazo

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Pólizas de seguros medioambientales	120.956	130.238
Otros	7.200	7.200
Derecho de superficie	44.445	44.445
	172.601	181.883

Periodificaciones a corto plazo incluye la parte a corto plazo del seguro medioambiental, así como el derecho de superficie cuyo vencimiento está establecido en el corto plazo.

11. Capital

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el capital escriturado se compone de 5.000.000 acciones ordinarias al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Como consecuencia de las pérdidas incurridas por la Sociedad en los ejercicios anteriores y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, el patrimonio neto de la Sociedad resulta negativo y consecuentemente inferior a la mitad del capital social. El artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital 1/2010 de 2 de julio, establece como causa de disolución la reducción del patrimonio neto de las sociedades por debajo de la mitad del capital social, a consecuencia de las pérdidas acumuladas.

Con fecha 12 de julio de 2017 al accionista único procede a aprobar una ampliación de capital por importe de 4.528.062 euros, circunstancia que supone el restablecimiento patrimonial de la Sociedad (véase nora 23).

El 13 de julio de 2015, "Kingbook Inversiones 2014 S.L. (Sociedad Unipersonal)" elevó a público un aumento de capital social acordado por el Socio Único (hasta la fecha, Allocate Inversiones 2014, S.L.U.), por el que se acuerda aumentar el capital social de la siguiente manera:

Con cargo a la prima de asunción existente, en un importe de 2.853.000 euros, mediante la creación de nuevas participaciones sociales numeradas de la 150.001 a la 3.003.000, ambas inclusive de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que son asumidas y desembolsadas por el socio único a la fecha, Allocate Inversiones 2014, S.L.U.

Con contravalor dinerario en la cantidad de 1.997.000 euros, mediante la creación de nuevas participaciones sociales, numeradas del 3.003.001 a la 5.000.000, ambas inclusive de 1 euro cada una de ellas, que son asumidas y desembolsadas por el Socio Único de la Sociedad Allocate Inversiones 2014, S.L.U.

Como consecuencia de la ampliación de capital realizada, el capital social se fija en la cantidad de 5.000.000 euros.

Posteriormente, el 5 de agosto de 2015 se ratifica y eleva a público un contrato privado de compraventa de participaciones sociales suscrito en la misma fecha y cesión de préstamo, por el que se acuerda la transmisión por Allocate Inversiones 2014, S.L.U. (antes Socio Único) a una sociedad holding luxemburguesa de nueva constitución, bajo la denominación social de Holdreit S.a.r.l., de las participaciones de la Sociedad y del crédito que ostenta contra esta última en virtud del contrato de préstamo firmado con dicha sociedad, el 22 de julio de 2014.

Por todo ello, a partir del 5 de agosto de 2015 la Sociedad pasa a estar 100% participada por Holdreit S.a.r.l., con domicilio social en 25c Boulevard Royal, I-2249 Luxemburgo y debidamente registrada en el "Registre de Commerce et des Societés de Luxemburgo". Dicha entidad no tiene vinculación directa ni indirecta con el anterior Accionista Único de la Sociedad.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas acciones.

12. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	Euros	
	30/06/2017	**31/12/2016**
Otras reservas:		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.624.857)	(1.891.410)
- Otras reservas	1.622.287	1.622.287
	(2.002.570)	(269.123)

Reserva legal

La reserva legal será dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros. Esta reserva legal no ha sido dotada al cierre de 30 de junio de 2017 al no haber beneficios hasta la fecha.

13. Resultado del ejercicio 2016

a) Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2016, formulada por el Consejo de Administración y aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

	Euros
	31/12/2016
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	
	(1.733.446)
Aplicación	
Resultado negativo de ejercicios anteriores	
	(1.733.446)

14. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
No corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito	10.457.757	7.404.470
- Préstamos con empresas del grupo (nota 21)	27.958.562	27.573.027
- Fianza	814.319	679.853
- Derivados	75.760	102.367
	39.306.398	**35.759.717**
Corriente:		
- Préstamos con entidades de crédito	1.089.793	633.234
- Préstamos con empresas del grupo (nota 21)	3.452.702	2.434.811
- Otras deudas	3.619.073	-
- Administraciones Públicas (nota 16)	294.987	253.540
- Proveedores y acreedores	136.663	439.361
- Anticipo de clientes	41.354	51.354
	8.634.572	3.812.300
	47.940.970	39.572.017

Los valores contables recogen el valor razonable de las deudas y partidas a pagar no corrientes.

Las fianzas no corrientes se corresponden con las entregadas por los arrendatarios en virtud de los contratos de alquiler de las estaciones de servicio.

El valor contable de las deudas corrientes se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en los flujos de efectivo descontados a un tipo basado en el tipo de los recursos ajenos del 1% y el 5% para los distintos tipos de préstamos (2016: 1% y 5% respectivamente).

a) Préstamos con entidades de crédito

El préstamo con entidades de crédito recoge el principal y los intereses devengados y no pagados de un préstamo sindicado cuya finalidad es la adquisición de inmuebles y cuyo vencimiento está establecido en 2027 según la amortización descrita en la nota 7.b. El tipo de interés efectivo que devenga el préstamo es de 2,75%. EL préstamo ha sido objeto de refinanciación (véase nota 23).

Los préstamos con entidades de crédito están sujetos a garantías hipotecarias de inversiones inmobiliarias (véase nota 5). Asimismo se encuentran sujetos a garantías sobre derechos de crédito que se deriven de los contratos de compraventa de inversiones inmobiliarias y posteriores contratos de arrendamiento (véase nota 8).

a) Cumplimiento de ratios financieros

La Sociedad deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de covenants financieros de cobertura de deuda.

Los covenants vigentes al 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016 y que la Sociedad está cumpliendo, son los siguientes:

El ratio de deuda sobre el valor total del activo tiene que ser inferior al 40%.

El ratio de deuda financiera neta sobre el EBITDA deberá ser igual o inferior a 2,5%.

El ratio de cobertura del servicio de la deuda deber ser igual o superior a 1,10.

b) Otras deudas a corto plazo

Bajo este epígrafe se registra el importe de las adquisiciones de inversiones inmobiliarias con pago aplazado, así como los intereses devengados de acuerdo con el tipo de interés establecido en cada uno de los contratos de compraventa.

Al 30 de junio de 2017 los pagos aplazados corresponden a la adquisición de cuatro estaciones de servicio (Cobreros, Aranda de Duero, Castro Urdiales y San Andrés del Rabanedo) el 16 de enero de 2017 y cuyos vencimientos están establecidos el 31 de diciembre de 2017. El tipo de interés está referenciado al Euribor semestral más 300 puntos básicos.

15. Otras provisiones

a) Actuaciones medioambientales

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no dispone, dentro de sus inversiones inmobiliarias, de elementos significativos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medioambiente, si bien tiene contratada una póliza medioambiental que cubre posibles impactos de sus operaciones en el medioambiente y la contaminación histórica. El gasto correspondiente a 30 de junio de 2017 que ha sido reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses es de 73.194 euros (54.014 euros a 30 de junio de 2016).

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	30/06/2017	31/12/2016
Hacienda Pública deudora por retenciones	510.921	984.537
Total Saldos Deudores (nota 8)	**510.921**	**984.537**
Hacienda Pública acreedora por IVA	266.291	241.684
Hacienda Pública acreedora por retenciones	27.126	10.319
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.570	1.537
Total Saldos Acreedores (nota 14)	**294.987**	**253.540**

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

	30/06/2017		
	Cuentas de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del periodo			(564.438)
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
- Reversión límite deducibilidad gasto amortización			
Ajuste IS ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(564.438)

	30/06/2016		
	Cuentas de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del periodo			(838.684)
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
- Reversión límite deducibilidad gasto amortización			
Ajuste IS ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	(838.684)

c) Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

	2017
Resultado contable antes de impuestos	(564.438)
Cuota al 0% - Régimen Socimi	-
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	**-**

	2016
Resultado contable antes de impuestos	(1.733.446)
Cuota al 0% - Régimen Socimi	-
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	**-**

d) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable, conforme al siguiente detalle (en euros):

Concepto	Año de generación	Base	Cuota
Bases imponibles negativas	2014	577.037	144.259
	2015	1.314.372	433.362
	2016	1.733.446	328.593
Total Bases imponibles negativas		**3.624.855**	**906.214**
Límite deducibilidad gasto amortización	2014	34.939	8.735
Total Diferencias temporarias		**34.939**	**8.735**
Total		**3.659.794**	**914.949**

El importe de la cuota de los activos por impuesto diferido no registrados del cuadro anterior está calculado al tipo que se esperan recuperar o cancelar de acuerdo a la modificación del tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, aprobada por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad no ha reconocido como activos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016 el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar debido a que los Administradores de la Sociedad consideran que no es probable la obtención de ganancias fiscales futuras teniendo en cuenta la normativa contable de aplicación a la Sociedad en vigor.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2014 (año de constitución), 2015 y 2016 del Impuesto sobre Sociedades y para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estos estados financieros.

f) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el Anexo I adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos por prestación de servicios responden íntegramente a la actividad de arrendamiento de los activos de la Sociedad ascendiendo a 30 de junio de 2017 a 2.747.983 euros (2.121.993 euros a 30 de junio de 2016) (véase nota 5). La totalidad de las mismas se han realizado en territorio nacional.

La mayor parte del Importe Neto de la Cifra de Negocios de la Sociedad al 30 de junio de 2017, 95% del total de ingresos (97% al 30 de junio de 2016) se corresponde con las operaciones comerciales con un único cliente (Petrocorner Retail, S.L.U.). Los Administradores de la Sociedad manifiestan no tener dudas acerca de la continuidad de sus relaciones comerciales con este cliente.

b) Gastos de personal

	Euros	
	30/06/2017	**30/06/2016**
Sueldos, salarios y asimilados (nota 20)	40.000	55.000
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	5.818	3.456
- Otros gastos sociales	481	1.010
	46.299	**59.466**

El número medio de empleados en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017 y 2016 distribuido por categorías es el siguiente:

	30/06/2017	**30/06/2016**
Alta Dirección	1	1
Total empleo medio	**1**	**1**

Asimismo, la distribución por sexos al término del periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2017 y 2016 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	30/06/2017			**30/06/2016**		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Consejeros	3	-	3	4	-	4
	4	-	4	5	-	5

c) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" a 30 de junio de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Descripción	30/06/2017	30/06/2016
Arrendamientos (nota 19)	79.207	58.569
Servicios profesionales independientes	394.593	444.322
Primas de Seguros	73.194	54.014
Servicios bancarios	22.127	230.917
Otros gastos de explotación	29.355	34.038
Tributos	149.565	272.923
Total	**748.041**	**1.094.783**

Una parte significativa de los gastos registrados en los epígrafes anteriormente indicados se corresponden con costes de transacción relacionados con la adquisición de los activos inmobiliarios de la Sociedad, ascendiendo el importe a 30 de junio de 2017 a 242.757 euros (338.684 euros al 30 de junio de 2016).

18. Resultado financiero

a) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Ingresos financieros:		
- Intereses de créditos	50.700	-
	50.700	-
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos grupo (nota 21)	1.503.425	1.349.347
- Intereses con entidades financieros	200.726	725
	1.704.151	1.350.072
	1.754.851	1.350.072

b) Variación de valor razonable en instrumentos financieros

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Beneficio/(Pérdida) en instrumentos de cobertura (Nota 9)	26.607	-
	26.607	**-**

19. Compromisos

La Sociedad no tiene compromisos de compra en el corto plazo.

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la Sociedad es arrendatario)

La Sociedad incluye únicamente como gasto de alquiler un canon fijo no cancelable por el usufructo del derecho de superficie de "Vacas Blancas" y "Mercasanta". Este contrato tiene una duración de 35 años.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2017	**31/12/2016**
Menos de un año	149.646	118.309
Entre uno y cinco años	691.946	591.871
Más de cinco años	7.196.474	3.923.009
	8.038.066	**4.663.189**

El gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 79.207 euros (al 30 de junio de 2016 58.569 euros). Este importe corresponde a pagos por rentas contingentes del derecho de explotación.

20. Órgano de administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Al 30 de junio de 2017, el importe devengado por los miembros del órgano de administración ha ascendido a 15.000 euros (a 30 de junio de 2016 15.000 euros) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	Euros	
	30/06/2017	**30/06/2016**
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	15.000	15.000
	15.000	15.000

A 30 de junio de 2017 y 2016, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de liquidar.

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

	Euros	
	30/06/2017	**30/06/2016**
Sueldos, dietas y otras remuneraciones (nota 17)	40.000	55.000
	40.000	55.000

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 2016 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

21. Otras operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros
	Holdreit, S.a.r.l.*
Transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2017:	-
Gastos financieros (nota 18)	1.503.425

	Euros
	Holdreit, S.a.r.l.*
Transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2016:	-
Gastos financieros (nota 18)	1.349.347

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance de a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

	Euros
	Holdreit, S.a.r.l.
30 de junio de 2017	
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	27.958.562
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	3.452.702

	Euros
	Holdreit, S.a.r.l.
31 de diciembre de 2016	
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	27.573.027
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	2.434.811

Deudas con partes vinculadas recoge el préstamo concedido por el Accionista Único, Holdreit, Sárl, el 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016 y cuya finalidad era la financiación para la adquisición de inversiones inmobiliarias. El tipo de interés sujeto está establecido en un 8% anual y su vencimiento en 2023. Este préstamo ha sido objeto de capitalización el 12 de julio de 2017 (véase nota 23).

22. Información sobre medio ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Durante el ejercicio 2016 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertos con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

23. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 12 de julio de 2017 se eleva a público escritura de ampliación de capital por importe de 4.528.062 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 acciones de 1 euro de valor nominal suscrita íntegramente por el Accionista Único de la Sociedad, Holdreit, S.á.r.l. Las nuevas acciones emitidas han sido desembolsadas y suscritas por el Accionista Único mediante la capitalización del principal del crédito que ostentaba el mismo frente a la Sociedad, que tenía su origen en el préstamo otorgado por dicho Accionista Único de fecha 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016, y que ha sido declarado íntegramente líquido, vencido y exigible para proceder a su capitalización.

Con fecha 11 de julio de 2017 se eleva a público escritura de refinanción del préstamo sindicado que ostentaba la Sociedad por un importe máximo de 97.500.000 euros, cuyos beneficiarios son la Sociedad y Petrocorner Retail, S.L. El préstamo sindicado se divide en 4 tramos, de los que le corresponden a la Sociedad 21.000.000 euros (11.250.000 tramo A y 9.750.000 tramo B). Asimismo para destinar a adquisiciones, consta de dos tramos por un importe total de 27.500.000 a repartir entre ambas sociedades, no estableciendose porcentaje de reparto entre ambas sociedades. El vencimiento está establecido a los 5 años y 6 años desde la primera disposición para el tramo A y tramo B, respectivamente. El tipo de interés para el tramo A está referenciado al Euribor más 3,75% y para el tramo B Euribor más 5,50%. El tipo de interés aplicado para las disposiciones destinadas a adquisiciones está referenciado igualmente a Euribor más 5,50% y 4,50% para tramos C y D, respectivamente. El préstamo sindicado está sujeto a garantías hipotecarias de inversiones inmobiliarias.

El 11 de julio de 2017 han quedado cancelados todos los contratos de cobertura de tipo de interés bajo la modalidad contrato marco de operaciones financieras.

24. Honorarios de auditores de cuentas

La empresa auditora KPMG Auditores, S.L. ha facturado por los servicios de revisión limitada de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 10.000 euros.

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y revisión limitada, correspondiente al ejercicio 2016 por el antiguo auditor ascendieron a 29.000 euros y 7.500 euros, respectivamente.

Anexo I

Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012.

Descripción	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 7 de mayo de 2014, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A Año 2016, resultado negativo aplicado a reservas. (Resultado negativo de ejercicios anteriores) 1.733.446 euros
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Getafe, Madrid, 21 de enero de 2016 La Carbonera, Asturias, 15 de enero de 2016 Avanzada, Madrid, 10 de febrero de 2016 El Molino, Madrid: 10 de febrero de 2016 El Naranjo, Madrid: 10 de febrero de 2016 Valdonaire: Madrid: 10 de febrero de 2016 Pinar de Ávila, Ávila: 5 de febrero de 2016 Sancho, Valencia, 10 de febrero de 2016 La Chalana, Asturias, 01 de abril de 2016 Otazo, Murcia: 26 de mayo de 2016 Gabai, Bilbao: 16 de junio de 2016 Jodar, Jaén, 23 de junio de 2016 Tafalla, Navarra: 28 de junio de 2016 Infesto, Asturias: 28 de julio de 2016 San Andrés, León, enero 2017 Cobrero, Zamora, enero 2017 Aranda del Duero, Burgos, enero 2017 Castro Urdiales, Cantabria, enero 2017 Miranda de Ebro, Burgo, enero 2017 Crevillente, Alicante, febrero 2017 Antequera, Málaga, febrero 2017 Villacatíb, Segovia, febrero 2017	Getafe, Madrid, 21 de enero de 2016 La Carbonera, Asturias, 15 de enero de 2016 Avanzada, Madrid, 10 de febrero de 2016 El Molino, Madrid: 10 de febrero de 2016 El Naranjo, Madrid: 10 de febrero de 2016 Valdonaire: Madrid: 10 de febrero de 2016 Pinar de Ávila, Ávila: 5 de febrero de 2016 Sancho, Valencia, 10 de febrero de 2016 La Chalana, Asturias, 01 de abril de 2016 Otazo, Murcia: 26 de mayo de 2016 Gabai, Bilbao: 16 de junio de 2016 Jodar, Jaén, 23 de junio de 2016 Tafalla, Navarra: 28 de junio de 2016 Infesto, Asturias: 28 de julio de 2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

Este Anexo forma parte integrante de las notas 11 y 5 de estos estados financieros intermedios, junto con la cual debería ser leído.

INFORME DE GESTION
PERIODO ENERO-JUNIO 2017

KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI SAU

En cumplimiento de la normativa aplicable el Consejo de Administración presenta este Informe de Gestión al Accionista Único de la Sociedad, en donde se consignan las actividades más relevantes ejecutadas durante el periodo comprendido entre enero a junio del ejercicio 2017 y una visión del entorno actual y futuro

Evolución del negocio.

Desde agosto de 2015 la compañía tiene como Accionista Único Holdreit SaRL, y en septiembre de 2015 optó por la aplicación del Régimen Socimi.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad ha continuado sus adquisiciones inmobiliarias para alquiler en ejecución de su plan de negocio y en cumplimiento de lo previsto por la legislación del Régimen Socimi.

Este proceso de continuas adquisiciones conlleva la generación recurrente de costes de adquisición lo que impacta en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. Por otra parte la suscripción recurrente de nuevos contratos de arrendamiento y el ingreso recurrente por rentas contribuyen a fortalecer y mejorar la cuenta de ingresos. Una estructura de costes competitiva, el aumento de ingresos por alquiler y la reducción paulatina de los costes de transacción permiten establecer una previsión de mejora de resultado operativo a corto-medio plazo.

Se estima que la planificación de negocio y financiera de negocio realizada permitirá a la Sociedad cumplir con todos sus compromisos en los próximos ejercicios, estando asegurada su viabilidad financiera y patrimonial.

Capital y distribución de resultado

El capital social asciende a 5.000.000 de Euros

El resultado contable a 30 de junio de 2017 ha sido negativo en -564.438 Euros.

Tesorería

Las actividades de inversión se financian desde el 16 de febrero de 2016 mediante un préstamo bancario sindicado de 12.000.000 de Euros, suscrito con Bankinter, Banco Santander, Banco Sabadell y Banco Popular. Con anterioridad las inversiones se financiaban mediante préstamo de su socio único.

A 30 de junio de 2017 se había dispuesto la totalidad de los fondos disponibles de dicho préstamo.

Las actividades operativas se financian mediante los ingresos recurrentes provenientes de las rentas de los alquileres del portfolio de la compañía.

Desarrollo y evolución de negocio

El aumento y fortalecimiento del portfolio de la Sociedad ha implicado continuar con la política de adquisiciones durante el periodo enero-junio 2017. En paralelo el incremento de los ingresos por rentas en el marco de contratos de arrendamiento a largo plazo, en términos de mercado y tasas de esfuerzo

sostenibles contribuyen a consolidar el plan de negocio previsto. Los resultados mejorarán en los próximos ejercicios a medida que el portfolio se consolide.

La sociedad ha finalizado el periodo enero-junio 2017 con 57 activos en cartera, dando cumplimiento a las previsiones realizadas a final del año 2016.

Con posterioridad al 30 de junio se ha adquirido otro activo, lo que coloca la cartera de inmuebles en 58,

Análisis del estado de resultados y balance a 30 de junio de 2017

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 2.747.983 Euros correspondientes a los ingresos por alquiler de los activos inmobiliarios propiedad de la compañía.

El resultado bruto de explotación ascendió 1.062.406 Euros y el resultado del periodo fue negativo en 564.438 Euros, debido esencialmente a los gastos financieros de la compañía.

El patrimonio neto al cierre del periodo ascendió a 2.432.993 Euros.

Personal

La Sociedad cuenta con un solo empleado.

Los gastos de personal ascendieron a 61.299 euros que incluyen asimismo los honorarios abonados al Presidente del Consejo de Administración.

Riesgo de créditos, liquidez y cambio

La Sociedad cuenta con un seguro de pérdidas de rentas que, en los supuestos previstos en la póliza, garantiza la percepción de rentas fijas.

Asimismo el contrato de arrendamiento incluye la obligación del arrendatario de facilitar un aval a primer requerimiento al arrendador que cubra su obligación de pago de la renta hasta una determinada cuantía.

La Sociedad gestiona su tesorería con un criterio de prudencia que le permite afrontar el pago de obligaciones a corto y largo plazo con suficiencia.

La financiación de las operaciones de inversión se realizaba con fondos provenientes del accionista único hasta la suscripción, el 16 de febrero de 2016, de un préstamo sindicado por 12.000.000 de euros.

Investigación y desarrollo

A 30 de junio de 2017 la Sociedad no ha incurrido en ningún gasto por este concepto

Medio ambiente

La Sociedad no ha realizado actividades u operaciones dirigidas a la minimización del impacto medioambiental, o la protección y mejora del medio ambiente si bien en relación con algunos de los activos de su portofolio se están realizando tareas de monitorización específica. Dichos costes están en principio asumidos por el vendedor de los activos y no por la Sociedad

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertos con la póliza de seguro de responsabilidad civil y la poliza que cubre riesgos medioambientales historicos que tiene suscrita

Hechos posteriores relevantes al cierre del periodo que finaliza el 30 de junio 2017

Con fecha 11 de julio de 2017 se eleva a público escritura de refinanción del préstamo sindicado que ostentaba la Sociedad por un importe máximo de 97.500.000 euros, cuyos beneficiarios son la Sociedad y Petrocorner Retail, S.L. El préstamo sindicado se divide en 4 tramos, de los que le corresponden a la Sociedad 21.000.000 euros (11.250.000 tramo A y 9.750.000 tramo B). Asimismo para destinar a adquisiciones, consta de dos tramos por un importe total de 27.500.000 a repartir entre ambas sociedades, no estableciendose porcentaje de reparto entre ambas sociedades. El vencimiento está establecido a los 5 años y 6 años desde la primera disposición para el tramo A y tramo B, respectivamente. El tipo de interés para el tramo A está referenciado al Euribor más 3,75% y para el tramo B Euribor más 5,50%. El tipo de interés aplicado para las disposiciones destinadas a adquisiciones está referenciado igualmente a Euribor más 5,50% y 4,50% para tramos C y D, respectivamente. El préstamo sindicado está sujeto a garantías hipotecarias de inversiones inmobiliarias.

Con fecha 12 de julio de 2017 se eleva a público escritura de ampliación de capital por importe de 4.528.062 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 acciones de 1 euro de valor nominal suscrita íntegramente por el Accionista Único de la Sociedad, Holdreit, S.á.r.l. Las nuevas acciones emitidas han sido desembolsadas y suscritas por el Accionista Único mediante la capitalización del principal del crédito que ostentaba el mismo frente a la Sociedad, que tenía su origen en el préstamo otorgado por dicho Accionista Único de fecha 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016, y que ha sido declarado íntegramente líquido, vencido y exigible para proceder a su capitalización.

KINGBOOK INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
DILIGENCIA DE FIRMAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

El Consejo de Administración de la sociedad, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 26 de septiembre de 2017

D. Antonio Eraso Campuzano
Presidente

D. Eugenio Bengoechea Bernal
Consejero

D. Alvaro Mata Mayrand
Consejero

D. Martin Wright
Consejero

ANEXO II: INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, JUNTO CON EL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

pwc

KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI, S.A.U.

Informe Especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

ANTONIO PÉREZ-COCA · NIHIL PRIUS FIDE · NOTARIO DE MADRID

06/20

DQ4972044

pwc

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Al Accionista Único de Kingbook Inversiones SOCIMI, S.A.U.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social y prima de emisión en 4.528.062 euros y 17.116.075,33 euros, respectivamente, por compensación de los créditos derivados del Préstamo del Accionista Único, mediante la emisión de 4.528.062 acciones de 1 euro de valor nominal y 3,7800002142 euros de prima de emisión por cada acción, formulada por el Consejo de Administración el 11 de julio de 2017, que se presenta en el Informe adjunto que formula el Consejo de Administración sobre la justificación de la propuesta y finalidad del aumento de capital. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el Informe antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el Informe adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Kingbook Inversiones SOCIMI, S.A.U., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gorette Alvarez

11 de julio de 2017

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/33181
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

Informe formulado por el órgano de administración de KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI, S.A.U. en relación con el aumento del capital social mediante compensación de créditos

---

En Madrid, a 13 de julio de 2017

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

ANTONIO PÉREZ-COCA PRIETO
NOTARIO DE MADRID
06/2017

DQ4972043

1. Introducción

El órgano de administración de **KINGBOOK INVERSIONES SOCIMI, S.A.U.** (la "**Sociedad**") ha acordado, en su reunión celebrada por escrito y sin sesión, y por tanto en el domicilio social y con efectos desde el día de hoy, fecha de recepción del último de los votos emitidos, proponer al accionista único o, en su caso, la junta general de accionistas, la aprobación del aumento del capital social por compensación de créditos.

De acuerdo con lo previsto en el artículos 296 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**LSC**") y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real decreto 1784/1996, de 19 de julio ("**RRM**"), la citada propuesta requiere la formulación por el órgano de administración del siguiente informe justificativo así como de la redacción del texto íntegro de la modificación propuesta.

2. Justificación de la propuesta

La propuesta de aumento de capital objeto de este informe se justifica en la conveniencia de reforzar los fondos propios de la Sociedad a la vez que se reduce el endeudamiento con su actual accionista único, todo ello en atención especialmente a la incorporación a cotización al MAB de las acciones de la Sociedad.

Con la finalidad anterior, el órgano de administración de la Sociedad propone, para su aprobación por el accionista único o, en su caso, la junta general de accionistas, el aumento del capital social por compensación de créditos, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes.

Las nuevas acciones se emitirían con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a DIECISIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (17.116.075,33 €), a razón de 3,7800002142 euros por cada nueva acción emitida.

3. Información adicional a los efectos del artículo 301 LSC

De conformidad con lo previsto en el artículo 301 LSC se deja expresa constancia de los siguientes aspectos adicionales a los antes referidos:

3.1 Naturaleza y características de los créditos a compensar

El crédito cuya capitalización se propone tiene como origen el préstamo otorgado por el entonces accionista único, HOLDREIT, S.À.R.L., con fecha 26 de abril de 2016 y novado el 20 de junio de 2016.

En concreto, se propone la capitalización del principal de dicho crédito en cuanto a un importe de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (21.644.137,33 €).

El resto hasta 28.394.137'33 Euros de principal adeudado, es decir, la cantidad de 6.750.000 Euros, se amortizará tras la Operación de Refinanciación de la Sociedad que se está tramitando actualmente.

La totalidad del préstamo adeudado, es decir, el importe de 28.394.137'33 Euros ha sido declarado líquido, vencido y exigible con fecha 11 de julio de 2017. En consecuencia, la totalidad del importe del crédito que se propone capitalizar es líquida, está vencida y es exigible.

3.2 **Identidad de los aportantes**

El aumento se planteará para su suscripción y desembolso por el accionista único conocido al tiempo de formulación de este informe, que es el titular del crédito objeto de capitalización.

A los efectos requeridos legalmente, se hacen constar a continuación los datos de identificación del mismo: HOLDREIT, S.À.R.L., sociedad de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 25C, Boulevard Royal, Luxemburgo, L-2449, inscrita en el Registro Mercantil (Registre de Commerce et des Sociétés) del Gran Ducado de Luxemburgo bajo el número B199166, y con NIF español N0184362B.

En el caso de que al tiempo de la adopción de los acuerdos de ampliación de capital hubiese otros accionistas distintos del actual accionista único, de conformidad con la legislación vigente no existirá derecho de suscripción preferente por parte de los restantes accionistas al no tener como contravalor una aportación en metálico.

3.3 **Número de las acciones que hayan de emitirse**

Se propone la emisión y puesta en circulación de 4.528.062 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes.

3.4 **Cuantía del aumento del capital social**

Se propone aumentar el capital social en un importe ascendente a CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS (4.528.062,00 €), de forma que pasará de su importe actual a la cifra de 9.528.062 euros, todo ello mediante la emisión y puesta en

circulación de 4.528.062 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes.

Asimismo, se propone emitir las nuevas acciones con una prima de emisión total por importe de DIECISIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (17.116.075,33 €), a razón de 3,7800002142 euros por cada nueva acción emitida.

3.5 **Concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social**

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos a compensar, antes referidos, con los que constan en la contabilidad de la Sociedad.

4. Texto íntegro de la modificación propuesta

El aumento de capital, en caso de que sea aprobado por el accionista único o, en su caso, por la junta general de accionistas, implicará la modificación del artículo 5° de los estatutos sociales, relativo al capital social que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción literal:

"*Artículo 5°. Capital social*

El capital social se fija en la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS (9.528.062,00 €). representado por nueve millones quinientas veintiocho mil sesenta y dos (9.528.062) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de un euro (1 €) de valor nominal cada una, integrantes de una única clase y serie.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los presentes estatutos.

Las acciones, que estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, están totalmente suscritas y desembolsadas."

Y a los efectos legales oportunos, el órgano de administración de la Sociedad formula el presente Informe, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

D. Cliff Nicolas Wagner

D. Eugenio Bengoechea Bernal

D. Alvaro Mata Mayrand

D. Antonio Braso Campuzano
Presidente

ANTONIO PÉREZ-COCA CEBRIÁN
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO DE MADRID

06/2017

DQ4972041

D. Alvaro Mata Mayrand

D. Antonio Eraso Campuzano
Presidente