

HECHO RELEVANTE

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

16 de abril de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Galil”), pone en su conocimiento que:

- (1) Por el presente se publican las cuentas anuales de Galil correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2018, el informe de gestión del referido ejercicio y el informe de auditoría elaborado por el auditor de la Sociedad.
- (2) El consejo de administración de la Sociedad, tras revisar su informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con el que cuenta Galil para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB, considera que el informe incluido como Anexo en el Documento Informativo de Incorporación al MAB publicado en febrero de 2018 y actualizado mediante hecho relevante de 30 de abril de 2018 debe actualizarse nuevamente tomando en consideración los acuerdos de la junta general extraordinaria de accionistas celebrada el pasado 11 de diciembre de 2018 en relación a la novación del contrato de gestión suscrito en fecha 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate, S.L. y la suscripción de un contrato de prestación de servicios a la gestión entre la Sociedad y Galil Capital Finance, Ltd., junto con la actualización de las referencias normativas aplicables, procediéndose a la publicación del texto actualizado mediante el presente Hecho Relevante.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración
Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018
Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

AA

JA

AB

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Galil Capital Re Spain Socimi, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Galil Capital Re Spain Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 5 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 28.309 miles de euros, lo que supone un 95% del total de los activos de la Sociedad.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2018 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la Dirección de la Sociedad.
- Evaluación del modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes.
- Revisión de las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables
- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

16 de abril de 2019



Cuentas Anuales

A-A

Jm

A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		28,364,586	21,792,588
Inversiones inmobiliarias	5	28,309,892	21,748,690
Terrenos		18,694,964	14,697,404
Construcciones		9,614,928	7,051,286
Inversiones financieras a largo plazo		54,694	43,899
Otros activos financieros	7	54,694	43,899
ACTIVO CORRIENTE		1,410,907	4,212,046
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		148,940	77,484
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	44,310	14,421
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7 y 10	104,630	63,063
Inversiones financieras a corto plazo	7	109,229	2,483,089
Otros activos financieros		109,229	2,483,089
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1,152,739	1,651,473
Tesorería		1,152,739	1,651,473
TOTAL ACTIVO		29,775,493	26,004,634

AA.

fm

AB.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)**

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)**

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		18,832,566	19,206,527
Fondos propios	9	18,832,566	19,206,527
Capital		20,799,860	20,599,860
Capital escriturado		20,799,860	20,599,860
Reservas		(31,630)	(9,294)
Otras reservas		(31,630)	(9,294)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(269,000)	(300,000)
Resultados de ejercicios anteriores		(1,084,039)	(510,053)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1,084,039)	(510,053)
Resultado del ejercicio		(582,625)	(573,986)
PASIVO NO CORRIENTE		8,464,684	6,287,592
Deudas a largo plazo	7	8,464,684	6,287,592
Deuda con entidades de crédito		8,373,437	6,222,818
Otros pasivos financieros		91,247	64,774
PASIVO CORRIENTE		2,478,243	510,514
Deudas a corto plazo	7	2,358,823	408,908
Deuda con entidades de crédito		349,324	202,694
Otros pasivos financieros		2,009,499	206,214
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8, 7	119,420	101,607
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	3,000	85,450
Acreeedores varios		84,067	13,784
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	27,488	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	4,865	2,372
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		29,775,493	26,004,634

AD.

fu

A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

	Nota	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		894,150	401,657
Prestaciones de servicios	6, 11	894,150	401,657
Otros ingresos de explotación:		3,504	5,945
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3,504	5,945
Gastos de personal:		(47,467)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(42,515)	-
Cargas sociales		(4,952)	-
Otros gastos de explotación	11	(1,066,558)	(779,040)
Servicios exteriores		(952,042)	(738,753)
Tributos		(103,326)	(30,192)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	(6,023)	(9,822)
Otros gastos de gestión corriente		(5,167)	(274)
Amortización del inmovilizado	5	(170,140)	(108,752)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(9,052)
Deterioros y pérdidas		-	(9,052)
Otros resultados		11,229	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		(375,281)	(489,243)
Ingresos financieros:		247	356,461
De participaciones en instrumento de patrimonio	12	232	-
En empresas del grupo y asociadas		232	-
En terceros		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		14	356,461
De empresas del grupo y asociadas		-	355,751 96
De terceros		14	709
Gastos financieros:		(210,578)	(441,171)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(309,347)
Por deudas con terceros	7.2.2	(210,578)	(131,824)
Diferencias de cambio		(12)	(34)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		3,000	-
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros	7	3,000	-
RESULTADO FINANCIERO		(207,344)	(84,744)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(582,625)	(573,986)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(582,625)	(573,986)

A.A.

W

A.B.

Galli Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nota	2018	2017
3	(582.625)	(573.986)
	(582.625)	(573.986)

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		60.000	(44.000)	-	-	-	(17.350)	(492.703)	(494.053)
Ajustes por errores 2016		-	-	-	(9.294)	-	-	-	(9.294)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	(17.350)	(492.703)	(503.347)
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(573.986)	(573.986)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital		4.655.860	-	-	-	-	-	-	4.655.860
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto (conversion de obligaciones, condonaciones de deudas)		15.884.000	-	-	-	-	-	-	15.884.000
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	44.000	-	-	-	(492.703)	492.703	44.000
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		20.599.860	-	-	(9.294)	(300.000)	(510.053)	(573.986)	19.206.527
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		20.599.860	-	-	(9.294)	(300.000)	(510.053)	(573.986)	19.206.527
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(582.625)	(582.625)
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto (conversion de obligaciones, condonaciones de deudas)	9	200.000	-	-	-	-	-	-	200.000
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	(22.336)	31.000	(573.986)	573.986	8.664
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		20.799.860	-	-	(31.630)	(269.000)	(1.084.039)	(582.625)	18.332.566

A B

AA

[Handwritten signature]

Galil Capital RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)

	Nota	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(519,796)	(623,681)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(582,625)	(573,986)
Ajustes del resultado:		383,889	203,318
Amortización del inmovilizado (+)	5	170,140	108,752
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	6.023	9.822
Imputación de subvenciones (-)		-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(3.000)	-
Ingresos financieros (-)		(247)	(356,461)
Gastos financieros (+)	7 y 11	210,578	441,171
Diferencias de cambio (+/-)		12	34
Otros ingresos y gastos (-/+)		382	-
Cambios en el capital corriente:		(110,729)	(138,837)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(77,479)	(21,635)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(12,675)	15,882
Otros pasivos corrientes (+/-)		5,343	(89,186)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(25,918)	(43,899)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(210,332)	(114,176)
Pagos de intereses (-)		(210,578)	(441,171)
Cobros de intereses (+)		247	356,461
Otros pagos (cobros) (-/+)		-	(29,466)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4,281,342)	(10,324,361)
Pagos por inversiones (-):		(6,731,342)	(12,774,361)
Inversiones inmobiliarias	6	(6.731.342)	(12.774.361)
Cobros por desinversiones (+):		2,450,000	2,450,000
Otros activos financieros	7	2.450.000	2.450.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4,302,404	7,032,427
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		31,000	4,355,860
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	4,655,860
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	(300,000)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		31,000	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		4,271,416	2,676,601
Emisión:		4,500,000	2,926,000
Deudas con entidades de crédito (+)		4,500,000	2,926,000
Devolución y amortización de:		(228,584)	(249,399)
Deudas con entidades de crédito (-)		(228,584)	(249,399)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(12)	(34)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(498,734)	(3,915,615)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1,651,473	5,567,088
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1,152,739	1,651,473

AA

A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) se constituyó el 24 de noviembre de 2015 bajo la denominación de GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Con fecha 4 de mayo de 2016, el entonces Accionista Único acordó adscribir la Sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 (la “Ley SOCIMI”). El 5 de mayo de 2016, la Sociedad cambió su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U., siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Según escritura pública de fecha 29 de junio de 2018 el domicilio social se trasladó a la calle Provença nº 231, piso 1º, Casa Puig i Cadafalch, Barcelona, estando el anterior domicilio social fijado en la calle Conquista nº 60, de Badalona.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, estando en el momento de la constitución inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y sus acciones cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 28 de febrero de 2018.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos sociales es:

- 1) La adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, de propiedades residenciales, principalmente en Madrid y Barcelona, para su posterior venta o arrendamiento.
- 2) No obstante lo anterior la Sociedad podrá invertir al menos una cuantía igual al 25% de la suma del capital social, reservas por prima, aportaciones efectuadas por los accionistas y préstamos y créditos otorgados por los accionistas, a propiedades comerciales, incluidos edificios de oficina, almacenaje y centros comerciales principalmente en Madrid y Barcelona o propiedades residenciales fuera de Madrid y Barcelona.
- 3) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 4) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 5) 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- 6) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en el Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá realizar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen,

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

en su conjunto, menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable cada momento. Entre otras, negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada, con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad podrá realizar también negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, tenencia, gestión, explotación, rehabilitación, disposición y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como la adquisición, tenencia, participación, cesión o disposición de instrumentos de deuda en forma de deuda privilegiada, ordinaria o subordinada., con o sin garantía hipotecaria, de todo tipo de sociedades y, en particular, de sociedades con objeto idéntico o análogo.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, (la “ Ley SOCIMI”)por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 formular cuentas anuales. 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados 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

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente 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 (i) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia, y/o (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 formular cuentas anuales consolidadas. 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 SOCIMI.

- c) Los bienes inmuebles que integran 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.

En este sentido el plazo se computará:

- A.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 periodo 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 dispuesto en la letra siguiente.
 - 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

h

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 28 de febrero de 2018, en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") y forman parte del segmento MAB-SOCIMI.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad cumple dicho requisito.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecidos aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

AA.
Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, 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 alguna de las condiciones anteriores, 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.

W
El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2) Bases de presentación de los estados financieros

- a) **Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- 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 SOCIMI y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente al ejercicio 2018.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad estimándose que serán aprobadas sin modificación ninguna.

c) Principios contables

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, 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, y el estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específica establece que no es necesario.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
 - Tasaciones ECO de carácter hipotecario y Tasaciones RICS de los inmuebles realizadas por Savills Aguirre-Newman.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.4)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.6).
- Impuesto de sociedades (nota 4.7). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del Consejo de Administración dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 10).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor estimación disponible al cierre del periodo intermedio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarse en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2018 un resultado negativo de 582.625 euros. (573.986 euros negativo en el ejercicio 2017) y un fondo de maniobra negativo de 1.067.336 euros, positivo en el ejercicio 2017. El Consejo de Administración considera que las pérdidas acumuladas (1.666.664 euros) serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos. Durante los ejercicios 2017 y 2018 se ha realizado la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el *Subscription Agreement*. Tal y como se menciona en la nota 17, con fecha 19 de marzo de 2019 se ha inscrito en el Registro Mercantil una ampliación de capital consistente en la emisión, suscripción y desembolso de 658.710 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal que asciende a un total de 6.587.100 euros y una prima de emisión de 2 euros por acción, la cual asciende a un total de 1.317.420 euros. Por todo ello, el Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

g) Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

3) Aplicación del resultado

El artículo 6 de la Ley SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la Ley SOCIMI.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley SOCIMI, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

	<u>2018</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(582.625)
Total	<u>(582.625)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(582.625)
Total	<u>(582.625)</u>

Con fecha 28 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017 de 573.986 euros de pérdida a resultado negativo de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.2.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada periodo, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

La Sociedad no mantiene al cierre del ejercicio 2018 y 2017 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo y 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 se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

(a) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del periodo y ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del periodo y ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

4.4.2. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

(b) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.5. Transacciones en moneda extranjera

4.5.1 Partidas monetarias

La conversión en moneda funcional de otras cuentas a pagar expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del periodo y ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del periodo y ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Provisiones y contingencias

A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

4.6.1. 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.

4.6.2. Pasivos contingentes

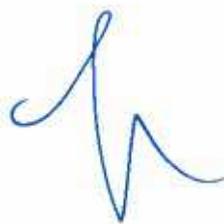
Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales 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 lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del periodo y ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

A.A.



A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

4.7. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imposables.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley SOCIMI. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 31 de diciembre de 2018.

4.8. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

Los 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 y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios 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 ingresos derivados de arrendamientos operativos se registran en la cuenta pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Las inversiones inmobiliarias, destinadas a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente, se encuentran valoradas al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.11 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

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

5) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos y locales comerciales propiedad de la Sociedad para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por la Sociedad.

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
Entradas	3.997.560	2.733.782	6.731.342
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 31.12.18	18.694.964	9.915.331	28.610.295
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.17	-	(130.263)	(130.263)
Dotación a la amortización	-	(170.140)	(170.140)
Saldo al 31.12.18	-	(300.403)	(300.403)
Valor Neto Contable al 31.12.17	14.697.404	7.051.286	21.748.690
Valor Neto Contable al 31.12.18	18.694.964	9.614.928	28.309.892
	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Entradas	9.191.173	3.583.188	12.774.361
Trasposos a / de otras partidas	-	250.149	250.149
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
Dotación a la amortización	-	(108.752)	(108.752)
Saldo al 31.12.17	-	(130.263)	(130.263)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Entradas	-	2.899	2.899
Salidas, bajas o reducciones	-	(250.149)	(250.149)
Saldo al 31.12.17	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182
Valor Neto Contable al 31.12.17	14.697.404	7.051.286	21.748.690

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, situados en la ciudad de Barcelona y Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 7.2.2).

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017 se han completado las siguientes transacciones:

En el ejercicio 2018:

- El 20 de julio de 2018, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1284, otorgada ante el notario de Barcelona, Doña Cristina Requena Torrecillas, adquirió un inmueble ubicado en la Calle Verdi número 282 en Barcelona. Esta adquisición esta compuesta de planta baja, tres plantas más en alto, ático y sobreático. De superficie construida ochocientos cincuenta y un metros cuadrados . El precio de adquisición de dicho edificio fue de 1.400.000 euros .

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- El 17 de julio de 2018, la Sociedad, mediante escritura publica de compraventa número 3214, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, adquirió un edificio ubicado en la Calle Escorial número 9 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con dos locales, cinco pisos de doble vivienda cada uno y dos vivienda-estudio ático. De superficie construida mil seiscientos tres metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio es de 3.850.000 euros.

En el ejercicio 2017:

- El 2 de febrero de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 270, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Fernando Bautista Pérez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Córcega número 689 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con un local, siete pisos de doble vivienda cada uno y una vivienda-estudio ático, sita en Barcelona. De superficie construida mil cuatrocientos ochenta y un metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.150.000 euros.
- El 6 de marzo de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 909, otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodríguez, adquirió un lote de 44 viviendas y 2 locales en un edificio ubicado en la Calle Granada número 12 en Madrid (el edificio cuenta con 54 viviendas y 2 locales en totalidad). Este edificio está compuesto de planta baja con dos locales y seis viviendas así como, seis plantas con 8 viviendas cada una de ellas, sita en Madrid. Los 44 viviendas y 2 locales que ,la Sociedad adquirió tienen esuperficie construida dos mil ciento noventa y tres metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho lote fue de 5.321.888 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2017, la Sociedad mediante escritura pública de compraventa número 4.413 ante el notario de Madrid, Manuel Richi Alberti, adquirió un edificio ubicado en la calle Béjar 23 en Madrid. Esta adquisición está compuesta de cuatro plantas, divididas en una planta baja y tres plantas residenciales. En la planta baja hay 5 locales comerciales y dos viviendas residenciales. En las tres plantas hay seis viviendas por planta. De superficie construida dos mil cuarenta y un metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 4.500.000 euros. La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se corresponde con las activaciones de aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesario para la puesta en funcionamiento de los inmuebles así como las mejoras realizadas en los mismos de la siguiente forma:
 - El edificio ubicado en la Calle Unió 28, en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 34.454 euros en el ejercicio 2018 y 51.271 euros en 2017 y 156.491 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 151.383 euros en el ejercicio 2018, 56.435 euros en el ejercicio 2017 y 163.876 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 82.582 euros en el ejercicio 2018 y 158.219 euros en el ejercicio 2017 y 184.076 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 535.366 euros el ejercicio 2018, 551.029 euros en el ejercicio 2017.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- El edificio ubicado en la Calle Corsega en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 93.931 euros el ejercicio 2018, 178.013 euros en el ejercicio 2017.
- El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 295.137 euros el ejercicio 2018, 57.653 euros en el ejercicio 2017.
- El edificio ubicado en la Calle Verdi 283 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 124.669 euros el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Escorial 9 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 163.820 euros el ejercicio 2018.

En el ejercicio 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 894.150 euros (401.657 euros en el ejercicio 2017), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.066.558 euros (779.040 euros en el ejercicio 2017). (Nota 11).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a cierre del periodo y ejercicio se calcula en base a los informes de los valoradores independientes.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	2.943.523	4.706.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.167.586	4.943.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	3.115.698	5.186.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Corsega 689	2.381.656	3.733.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Granada 12	6.346.493	8.512.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Béjar 23	4.830.297	6.548.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	1.520.592	1.682.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle El Escorial, 9	4.004.048	5.049.000	31/12/2018	5,50%
	28.309.892	40.359.000		

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

6) Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 5, los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.18	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.17
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	94.990	109.330
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	115.450	95.302
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14, Barcelona	123.958	120.603
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona	66.295	42.372
Edificio Calle Granada 12, Madrid	247.379	34.051
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	169.999	-
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	13.910	-
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona	62.169	-
	894.150	401.657

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
Menos de un año	990.340	608.052
Entre uno y cinco años	1.716.492	1.054.606
Más de cinco años	707.336	525.770
	3.414.168	2.188.428

Seguros

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

7) Activos y pasivos financieros a largo plazo y corto plazo

7.1 Activos financieros

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.18		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	54.694	109.229	163.923
Préstamos y partidas a cobrar	-	44.310	44.310
Total	54.694	153.539	208.233

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	43.899	2.483.089	2.526.988
Préstamos y partidas a cobrar	-	14.421	14.421
Total	43.899	2.497.510	14.421

En el epígrafe otros activos financieros a largo plazo se registra el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes.

En el epígrafe otros activos financieros a corto plazo del ejercicio 2018 se ha registrado el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2017 se recogía principalmente 2.450.000 euros correspondientes a una imposición a plazo fijo que venció el 27 de noviembre de 2018. Con fecha 14 de marzo de 2018 se produce la reducción de dicha imposición en 300.000 euros y en fecha 07 de mayo de 2018 se realiza una segunda reducción por 2.150.000 euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

El detalle del epígrafe de "Préstamos y partidas a cobrar" es el siguiente:

Concepto	31.12.18	31.12.17
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	44.310	14.421
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 10)	104.630	63.063
Total	148.940	77.484

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro originadas por riesgo de crédito por clase de activos financieros han sido las siguientes (registradas en el epígrafe Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales de la cuenta de pérdidas y ganancias):

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Concepto	31.12.18	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(12.436)	(12.436)
Corrección valorativa por deterioro	(5.220)	(5.220)
Reversión del deterioro	1.866	1.866
Pérdida por deterioro final	(15.790)	(15.790)

Concepto	31.12.2017	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(3.073)	(3.073)
Corrección valorativa por deterioro	(12.436)	(12.436)
Salidas y reducciones	3.919	3.919
Trasposos y otras variaciones	(846)	(846)
Pérdida por deterioro final	(12.436)	(12.436)

Adicionalmente se registran en el epígrafe pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales 2.669 euros correspondientes a pérdidas por créditos comerciales incobrables, 1.305 euros en el ejercicio 2017.

7.2 Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	31.12.18		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 12)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	84.068	84.068
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	27.488	27.488
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	8.373.437	349.324	8.722.761
Otros pasivos financieros	91.247	2.009.499	2.100.746
	8.464.684	2.473.379	10.938.063

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Concepto	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	13.784	13.784
Proveedores empresas del grupo (ver nota 12)	-	85.450	85.450
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	6.222.818	202.694	6.425.512
Otros pasivos financieros	64.774	206.214	270.988
	6.287.592	508.142	6.795.734

El epígrafe otros pasivos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas recibidas de los inquilinos.

El epígrafe de otros pasivos financieros al 31 diciembre 2017 recoge asimismo la deuda financiera de la Sociedad en virtud del acuerdo marco “*Subscription Agreement*” y los correspondientes anexos firmados en los meses de noviembre de 2015 hasta diciembre de 2016, entre la Sociedad y cada uno de los diferentes inversores “*Subscribers*”, y que fueron provisionados en las cuentas anuales del ejercicio 2016, por haber emitido dichos inversores un *waiver* sobre los intereses de los préstamos devengados en base al mismo.

El epígrafe otros pasivos financieros a corto plazo al 31 diciembre 2018 recoge el préstamo concedido por unos de los accionistas de la Sociedad con fecha 9 de julio de 2018 por un importe de 2.000.000 euros, con vencimiento en diciembre de 2019 y un tipo de interés del 3% anual pagadero semestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado 25.833 euros de intereses registrado en el epígrafe gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.18					Total
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	65.670	66.743	68.411	70.122	71.875	605.369	948.190
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	109.118	111.599	114.116	116.730	109.501	1.819.483	2.380.547
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	129.720	132.669	135.685	138.769	141.924	2.215.257	2.894.024
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	44.816	109.171	111.486	113.850	116.264	2.004.412	2.500.000
TOTAL		9.126.000	349.324	420.182	429.698	439.471	439.564	6.644.521	8.722.761

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.17					Total
				2019	2020	2021	2022	Resto	
<i>Prestamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	64.025	65.115	66.743	68.411	70.122	678.006	1.012.421
Bankinter	19/11/2036	2.600.000	106.692	109.118	111.599	114.136	116.730	1.928.816	2.487.091
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	31.977	129.720	132.669	135.685	138.769	2.357.181	2.926.000
TOTAL		6.626.000	202.694	303.952	311.010	318.232	325.621	4.964.003	6.425.512

- Préstamo Sabadell (Capital concedido: 1.100.000 euros): concedido con fecha 26 de julio de 2016 y con vencimiento 31 de julio de 2031. Tipo de interés: primer año 2,4720 %, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,50%. Se constituye una hipoteca sobre el inmueble de la calle Unió 28, en Barcelona, siendo el valor neto contable del inmueble al 31 de diciembre de 2018 de 2.943.523 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, y en la calle Bretón de los Herreros 14-16. Dichos inmuebles tienen un valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 en la calle Aulestia I Pijoan 4-6 de 3.167.586 y en la calle Bretón de los Herreros 14-16 de 3.115.698 euros. y 2.991.140 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 6 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 de 6.346.493 euros. Tenia un periodo de carencia hasta el 6 de septiembre de 2018, devengado durante dicho periodo únicamente interés.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.500.000 euros): concedido con fecha de 9 de julio de 2018 vencimiento 9 de julio de 2038. Tipo de interés: 2,10% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 9 de julio de 2019. Tasa EURIBOR al plazo de doce meses + 2,10% para el resto de la vigencia del préstamo. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Béjar 23, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 de 4.830.297 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

El préstamo concedido por el banco Sabadell, considera como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

- Cuando no se satisfaga al Banco el pago de al menos tres plazos mensuales establecidos, o un numero de cuotas tal que suponga el incumplimiento por un plazo equivalente a tres meses, una vez transcurridos quince días desde el ultimo vencimiento incumplido.
- Cuando no se satisfaga por el deudor o hipotecante en sus fechas de pago correspondientes los siguientes gastos: primas de seguros de incendios de la finca hipotecado, los gastos de la comunidad de propietarios a la que pertenezca la finca, o las contribuciones, impuestos y arbitrios correspondientes a la finca hipotecada, sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a tres meses de mensualidades de capital o intereses.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- En el caso de no destinarse el préstamo a la finalidad manifestada por el prestatario, es decir la adquisición de la finca hipotecada.
- Cuando por incumplimiento de la obligación del hipotecante de conservar la finca hipotecada, se produzca situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial.
- Cuando, por causas no imputables al acreedor, se constate la existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye y cuyo conocimiento no haya sido expresamente manifestado en la presente escritura, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios que representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto.
- En el caso de expropiación forzosa de la finca hipotecada y el justiprecio no alcance a satisfacer la total de la deuda derivada del préstamo, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran el resto de deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco.

Los tres préstamos concedidos por Bankinter, consideran como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

- Falta de pago de al menos 3 plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del deudor por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- Si siendo el prestatario una persona jurídica o un trabajador autónomo, la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios del prestatario sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos del Prestatario disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- Si el endeudamiento bancario del prestatario sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del presente contrato, salvo que exista garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de la fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamos.

- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.
- El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con los inmuebles hipotecados y /o bienes pignorados.
- Cuando en el supuesto de que los inmuebles hipotecados o bienes sufrieran un deterioro o merma que disminuya su valor de forma significativa, o no llegaran a existir, y el prestatario se negara a ampliar la hipoteca/ prenda a otros bienes o a constituir garantías de carácter suficiente.

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración, considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2018	2017
Intereses	165.500	131.824
Total	165.500	131.824

8. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

Concepto	31.12.18	31.12.17
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 12)	3.000	85.450
Acreeedores varios	84.067	13.784
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	27.488	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 10)	4.865	2.372
Total	119.420	101.607

9. Fondos Propios

9.1 Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 20.599.860 euros, dividido y representado por 2.059.986 acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 25 de abril de 2018, el órgano de administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., decidió someter a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la aprobación del aumento de capital social por compensación de créditos.

El capital social se aumenta en la suma de:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- 200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.000 nuevas acciones, por compensación de créditos.

Con fecha 2 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad haciendo uso de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de septiembre de 2018, acordó aumentar el capital social de la Sociedad : en la cantidad de hasta un máximo de 8.622.600 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 862.260 nuevas acciones ordinarias, de diez euros (10€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones en circulación en ese momento y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Asimismo, se reconoció expresamente el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, así como, en su caso un periodo de asignación discrecional a través del cual se habilitaba al Consejo de Administración de la Sociedad para ofrecer las acciones sobrantes (no suscritas por los titulares de derechos de suscripción preferente) entre los accionistas o terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país.

Como resultado, el capital social se amplió en el importe de 6.587.100 euros, correspondiente a 658.710 nuevas acciones, y a un desembolso total de 7.904.520 euros (incluyendo valor nominal y prima), de acuerdo con el detalle que se indica a continuación:

(i) Periodo de suscripción preferente: 635.376 acciones, representativas del 73,69% del total de nuevas acciones ofrecidas en el marco de la ampliación de capital.

(ii) Periodo de asignación discrecional: 23.334 acciones, representativas del 2,71% del total de nuevas acciones ofrecidas en el marco del aumento de capital.

Como consecuencia de lo anterior, y a la vista de la suscripción incompleta realizada, el capital social de la Sociedad, quedó fijado en la suma de 27.386.960 euros, representado por 2.738.696 acciones nominativas, de diez (10) euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 2.738.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Dicha ampliación se ha inscrito en el Registro Mercantil el 19 de marzo de 2019 (ver nota 17).

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 20.799.860 euros. Los accionistas que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

Identidad aportante	Ampliación capital compensación créditos	Acciones suscritas	Ampliación capital aportaciones dinerarias	Acciones suscritas	Total aportaciones	%
D. Gil Avraham Shwed	9 000.000	900.000	2.700.000	270 000	11.400.000	56%

9.2 Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio la reserva legal no ha sido constituida.

9.3 Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del periodo intermedio finalizado el 31.12.2018	26.900	10	10	269.000
Al cierre del ejercicio 2017	30.000	10	10	300.000

Durante el ejercicio se han vendido 3.100 acciones propias a diferentes precios (precio medio de la venta 11,08 euros) el cual ha generado un beneficio de 3.000 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

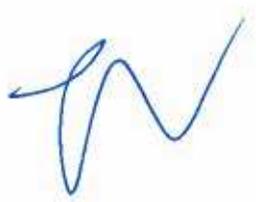
De acuerdo con los requisitos de incorporación del MAB, con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad formalizó un contrato de liquidez con Banco de Sabadell como "Proveedor de Liquidez" de la Sociedad en el MAB, a los efectos de dotar de liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad. A estos efectos, la Sociedad puso a disposición del Proveedor de Liquidez 300.000 euros en efectivo y 30.000 acciones de la Sociedad (de 10 euros de valor nominal unitario) con la exclusiva finalidad de permitirle hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez. A 31 de diciembre de 2018, tomando en consideración las transacciones efectuadas hasta dicha fecha, el Proveedor de Liquidez dispone de 333.321 euros en efectivo y 26.900 acciones de la Sociedad.

A.A.

10. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Cuenta	31.12.18		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	104.630	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	4.865
	<u>104.630</u>	<u>-</u>	<u>4.865</u>



A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

31.12.17

Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	63.063	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	2.373
	63.063	2.373

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	31.12.18	31.12.17
<i>Resultado contable</i>	(582.625)	(573.986)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	--
<i>Base imponible</i>	(582.625)	(573.986)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle

Año de origen	Euros
2015	23.133
Total	23.133

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

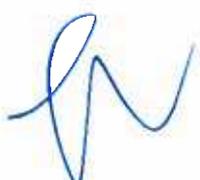
Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio del año 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018, 2017, 2016 y 2015 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2018, 2017, 2016 y 2015 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La Sociedad comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley SOCIMI. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

La Ley 11/2019 establece que la opción de acogerse a SOCIMI, deberá adoptarse por la Junta

A.A.



A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

General de Accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen. Por ende, la Sociedad está acogida con efecto al régimen SOCIMI con efecto retroactivo 1 de enero de 2016.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 del Impuesto sobre Sociedades.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

11. Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 894.150 euros (401.657 euros en 2017).

Otros gastos de explotación:

	31.12.2018	31.12.2017
Servicios exteriores	(952.042)	(738.753)
Tributos	(103.326)	(30.192)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(6.023)	(9.822)
Otros gastos de gestión corriente	(5.167)	(274)
TOTAL	(1.066.558)	(779.040)

El epígrafe de servicios exteriores incluye principalmente los gastos, soportados por la Sociedad en cumplimiento de los acuerdos firmados en el "Investment Management Agreement", tal y como se

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

define en la nota 12 de operaciones con partes vinculadas. Adjuntamos detalle a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>49.114</i>	<i>30.063</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>805.520</i>	<i>623.445</i>
Base fee	307.498	266.503
Set up fee	-	102.720
Set up fee - impuestos no deducibles	14.176	19.080
Base fee - impuestos no deducibles	51.015	40.997
Gastos de gestores, Asesores	432.831	194.145
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>1.437</i>	<i>33.018</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>95.971</i>	<i>52.227</i>
Total	952.042	738.753

12. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2018 y 2017 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Amit Binderman	Miembro Consejo de Administración
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada
Galil Capital Finance LTD	Empresa vinculada

A.A.



A.B.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

31.12.2018	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	385.452	385.452
<i>Base fee</i>	283.498	283.498
<i>IR fee</i>	24.000	24.000
<i>Performance fee</i>	-	-
<i>Honorarios Consejeros</i>	12.000	12.000
<i>Set up fee – impuestos no deducibles</i>	14.176	14.176
<i>Base fee– impuestos no deducibles</i>	51.015	51.015
<i>Honorarios consejeros-impuestos no deducibles</i>	995	995
Ingresos financieros	232	232
Total	385.684	385.684

31.12.2017	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	429.300	429.300
<i>Base fee</i>	256.875	256.875???
<i>Set up fee</i>	102.720	102.720
<i>Honorarios Consejeros</i>	-	-
<i>Set up fee – impuestos no deducibles</i>	19.080	19.080
<i>Base fee– impuestos no deducibles</i>	40.997	40.997
Ingresos financieros	46.405	46.405
Total	475.705	475.705

PA.



AB.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2018 y 2017, expresado en euros, es el siguiente:

31.12.2018	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7)	(3.000)	(3.000)
Otros Pasivos financieros (Nota 7)	(2.000.000)	(2.000.000)
31.12.2017	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7):	(85.450)	(85.450)

Investment Management Agreement

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firmó un contrato de gestión denominado "Investment Management Agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD ("GC Finance") y Jerry Mandel (persona física) denominados los tres colectivamente "Investment Manager". Con fecha 12 de julio de 2017 se procedió a firmar un nuevo contrato de "Investment Management Agreement". El 12 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad decide suscribir la novación modificativa no extintiva del "Investment Management Agreement" suscrito el 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L. como entidad de gestora ("Contrato de Gestión") con efecto a partir del 1 de octubre de 2018.

En base a este contrato, el "Investment Manager" gestionará todos los negocios y asuntos de la Sociedad con el fin de llevar a cabo los fines de la compañía según lo previsto en sus estatutos de la Sociedad, y en los diferentes contratos vigentes existentes y en la legislación española aplicable.

El "Investment Manager" tendrá derecho a realizar negociaciones y ejecutar, en nombre de la Compañía, todos los acuerdos y documentos necesarios para la gestión de los negocios de la Compañía de acuerdo los propósitos de la misma.

El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la "Investment Manager" será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración.

De acuerdo con el "Investment Management Agreement" en vigor, desde el 1 de octubre de 2018, el "Investment Manager" recibirá las siguientes compensaciones:

1. Comisión de establecimiento ("Set-up fee"): se devenga para compensar los gastos de constitución de la Sociedad, el pago de los honorarios de registro de la Sociedad y el pago de honorarios a los asesores contratados por el Investment Manager.

Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil. ("Set up fee amount") Se puede cargar en su totalidad o en parte, a discreción exclusiva del "Investment Manager", a determinadas operaciones de compra de los inmuebles. Sin embargo, la suma de todos estos cargos no excederá el "Set up fee amount".

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

2. **Management Fee:** se devenga en concepto de los diferentes servicios prestados. Este "Management fee" está compuesto por una Base Fee y un Performance Fee. Adicionalmente la Compañía debería pagar un fee especial en caso determinados "Special Termination Fee":

- **"Base Fee":** Este fee será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido en la fecha que se emita la factura hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil o del b) EPRA NAV de la Compañía a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la compañía haya publicado sus estados financieros (30 de junio, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. La tarifa base se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % de la cuota anual base desde "First Closing Date". Con la novación del contrato del 12 de diciembre de 2018, se determina que de esta cantidad total a pagar se deducirá una parte de la Cuota Base trimestral denominada "IR FEE", la cual será pagadera trimestralmente por la Sociedad a la sociedad GC Finance"
- **"Performance fee":** Será devengado sobre todas las propiedades vendidas en el año que sean vendidas. Sobre la venta de cualquier propiedad "Sold Property", la Sociedad calculará la ganancia o pérdida (Capital Gain/ Capital Loss) generada por la venta de dicha propiedad. El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss agregado sobre todas las propiedades para las cuales el Performance Fee no haya sido pagado.

El Performance Fee se pagará en la primera de estas fechas:

(i) en la fecha que la Compañía paga dividendos o cualquier otra garantía a sus accionistas relacionados con la propiedad vendida.

(ii) en el primer día laborable de mayo del siguiente año en el que Performance Fee sea calculado. Si en un año en concreto, la Sociedad tiene una pérdida de capital neta derivada de propiedades vendidas durante ese año, entonces dicha pérdida neta de capital será agregado al cálculo total del Capital Gain/ Capital Loss de propiedades vendidas en el ejercicio siguiente.

3. **"Special Termination Fee":** Este fee está diseñado para proteger al "Investment Manager" si ciertas circunstancias (como se describe a continuación) tienen lugar.

Este fee se pagará en su totalidad dentro de los 30 días de la ocurrencia de uno de los siguientes eventos (el "Evento especial"):

- (a) si el "Investment Management Agreement" se rescinde por cualquier motivo,
- (b) si cualquier accionista, directa o indirectamente, posee al menos el 20% de las acciones de la Compañía (aparte de aquellos accionistas que posean más del 20% como del 30 de junio de 2018),
- (c) si hay un cambio de control en la Compañía,
- (d) si al menos 2 de los miembros del Consejo de Administración al 30 de junio de 2018 son reemplazados sin el consentimiento del Gestor de inversiones, o en caso de Liquidación o disolución de la Sociedad.

El fee en caso de devengarse se calculará como el 20% del "High Water Mark Outperformance".

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o en cualquier otro mercado bursátil. Si la Sociedad se disuelve antes de dicha fecha, el presente Investment Management Agreement terminará en la fecha de disolución. Después del paso de 6 años, podrá ser renovado automáticamente por 3 años más, aunque podría finalizar en cualquier momento si se dieran determinadas condiciones.

La novación ha introducido como principales cambios los siguientes:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- **Modificación del “Base Fee”:** En la medida en que determinadas funciones sean desarrolladas por GC Finance (sociedad de nacionalidad israelita), los honorarios correspondientes a esta entidad se deducirán del “Base Fee” que correspondería a GC Nadlan de acuerdo con el Contrato de Gestión. De acuerdo con lo anterior, la suma de los honorarios pagados a GC Nadlan y a GC Finance sigue siendo el mismo importe que el “Base Fee” acordado en el Contrato de Gestión inicial, simplemente se reparte dicho importe entre ambas entidades.
- **Modificación del “Performance Fee”:** En beneficio del mantenimiento de la tesorería de la Sociedad, se modifica el sistema de devengo del referido honorario (inicialmente previsto para el próximo mes de abril de 2019) para posponerlo al momento en el que se venda algún activo y, en su caso, se obtengan ganancias por su venta. En consecuencia, se modifica la forma de cálculo del “Performance Fee” para ajustarlo a las pérdidas y/o ganancias por la venta de los activos.
- **Introducción del “Special Termination Fee”:** Se introduce una nueva comisión a favor de GC Nadlan, la cual se devengará exclusivamente para el caso de ocurrir alguna de las circunstancias especiales previstas en la cláusula 6.4 del Contrato de Gestión modificado en base a la Novación al Contrato de Gestión. A los efectos oportunos, se deja constancia de que el establecimiento del “Special Termination Fee” no supone un incremento de las comisiones a pagar a GC Nadlan, sino que el importe que se destinaba al “Performance Fee” conforme al Contrato de Gestión inicial, se divide ahora en dos comisiones, a saber, el “Performance Fee” en los nuevos términos descritos en el apartado (iv) anterior y el “Special Termination Fee” en los términos previstos en este apartado (v).

A 31 diciembre de 2018, se han registrado 283.498 euros correspondientes al Base fee (256.875 euros en 2017). Adicionalmente se han registrado 51.015 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados as Base Fee) totalmente pagados al finalizar el año (40.997 euros en 2017). A 31 de diciembre 2018 no se han devengado Set up Fee (102,720 euros en 2017). A 31 de diciembre de 2018 se han devengado 14.176 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados al Set up Fee) totalmente pagados al finalizar el año (19,080 euros en 2017). Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores. A 31 de diciembre de 2018 no se han dado las circunstancias para calcular el Performance Fee i el Special Termination Fee. A 31 de diciembre de 2018 se han devengado 24.000 euros en concepto de IR Fee.

AA- En el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se calculó por primera vez el Performance Fee tal y como se establecía en las condiciones del Investment Agreement anteriores a la novación y al cumplirse una de las tres condiciones mencionadas en el mismo, en concreto la condición b, ya que el ejercicio 2018 es el año de inicio de cotización en el MAB de la Sociedad. Por dicha razón, los administradores consideraron necesario realizar una provisión del mismo al cierre intermedio de 30 de junio de 2018, al ser conocedores de la obligación de pago de dicho fee en el futuro y por tanto devengarse el mismo durante el ejercicio y no pudiéndose rescindir el contrato en un periodo de 6 años. Sin embargo, tal y como se explica anteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha decidido con fecha 12 de diciembre de 2018 suscribir la novación modificativa no extintiva del “ Investment Management Agreement” suscrito el 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L. como entidad de gestora (“Contrato de Gestión”) y en base a las nuevas condiciones suscritas por los mismos en el Investment Management Agreement”, se establece que el Perfomance Fee se devengara sobre todas las propiedades vendidas el año en el que se vendan, y no en base al valor EPRA NAV de la Sociedad tal y como venía determinado en el Investment Manangement Agreement anterior a la novación. Dadas estas nuevas condiciones del contrato, a 31 de diciembre de 2018 los administradores consideran que la provisión registrada a 30 de junio de 2018 no cumple con lo establecido en el marco normativo de información

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

financiera que resulta de aplicación, ni con las normas de reconocimiento y valoración establecidas en el Plan General Contable, en concreto, con la norma de valoración de provisiones y por ende se ha procedido a revertir la provisión que se había dotado por importe de 1.939.819 euros.

Service Management Agreement

Asimismo, el 12 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda suscribir el contrato de prestación de servicios a la gestión (Service Management Agreement) entre la Sociedad y GC Finance.

Los términos principales del Service Management Agreement son:

- El Contrato de Servicios a la Gestión tendrá efectos desde el primer día del trimestre en el que se haya ejecutado, esto es, a partir de 1 de octubre de 2018 y finalizará en el mismo momento en que termine el Investment Management Agreement, a excepción de las condiciones particulares establecidas en el contrato.
- GC Finance percibirá una comisión anual que será pagadera trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año por un monto equivalente al 25% de la comisión anual total. Esta comisión será deducida del "Base Fee" a pagar a GC Nadlan. La cantidad a pagar anual será de 96.000 euros (más IVA y otros impuestos si aplicara). ("IR Fee").
- Se acuerda delegar en el consejo de administración, en sus más amplios términos, de forma solidaria e indistinta, incluso cuando incurran en las figuras de la múltiple representación, conflicto de interés o autocontratación, las siguientes facultades en relación con la suscripción de la Novación al Contrato de Gestión y el Contrato de Servicios a la Gestión.

A 31 de diciembre de 2018 se han devengado 24.000 euros de IR Fee que se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

El Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 12.000 euros (y 995 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (6.000 euros en el ejercicio 2017) por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 21 de junio de 2018 y 18 de diciembre de 2017, así como los devengados conforme al "Investment Management Agreement". Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

Remuneración a los auditores: Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2018, ascendió a 10.500 euros. Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2017 ascendieron a 10.000 euros. Asimismo se han devengado 4.000 euros en concepto de Otros servicios prestados durante el ejercicio 2018.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la nota 7.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por la Sociedad.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10,01	6,00
Ratio de operaciones pagadas	99%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%	-
	2018	2017
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.569.696	1.252.842
Total pagos pendientes	26.042	-
	2.595.738	1.252.842

15. Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

16. Otra información

El número medio de personas empleadas al cierre del ejercicio 2018, distribuidas por categorías profesionales, y su distribución por géneros al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Categoría profesional	Al 31 de Diciembre de 2018	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no contaba con personal contratado.

Los ejercicios 2018 y 2017, no existían personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

17. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 24 de septiembre de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la delegación en el Consejo de Administración la facultad para la ejecución de una ampliación de capital. Con fecha 2 de octubre de 2018, el Consejo de Administración, en virtud del poder otorgado por la anterior Junta General de Accionistas anteriormente comentada, aprueba por unanimidad llevar a cabo la propuesta de ampliación de capital por un importe total de hasta 8.622.600 euros, consistente en la emisión de hasta 862.260 acciones de 10 euros de valor nominal. Con fecha 14 de febrero de 2019, el Consejo de Administración da por finalizada la ampliación de capital anteriormente propuesta mediante la emisión, suscripción y desembolso de 658.710 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal que asciende a un total de 6.587.100 euros y una prima de emisión de 2 euros por acción, la cual asciende a un total de 1.317.420 euros. El capital social de la Sociedad tras esta operación quedaría fijado en 27.386.960 euros y la prima de emisión en 1.317.420 euros. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 19 de marzo de 2019.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa conjunta de dos inmuebles con pacto de arras confirmatorio por un importe total de 1.250.000 euros, habiendo entregado en dicho acto 200.000 euros en concepto de arras.

Con fecha 22 de marzo la Sociedad ha devuelto el préstamo de 2.000.000 euros que se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe Otros pasivos financieros (nota 7).

17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI

Procedemos a detallar la siguiente información:

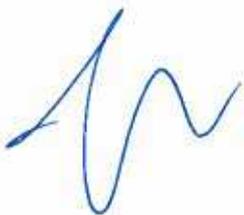
a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (17.350)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016, 2017 y 2018 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley SOCIMI	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley SOCIMI	Ver nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI	N/A

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El Consejo de Administración de la Sociedad Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

A.A.



AB.

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondiente al ejercicio 2018.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 36.

Madrid 31 de marzo de 2019



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Antolí
Consejero

Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2018

1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha realizado dos nuevas adquisiciones, contando a cierre del mismo con un total de ocho activos inmobiliarios (siete edificios completos y unos activos en el mismo edificio), habiéndose duplicado el importe neto de la cifra de negocios de 894,150 euros desde 31 de diciembre de 2017 de 401,657 euros, que se corresponde a los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias que se detallan en la nota 6 de la memoria.

Los gastos de explotación se han incrementado principalmente por los gastos asociados con la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, así como por los gastos soportados por la Sociedad en cumplimiento de los acuerdos firmados con empresas vinculadas en el marco de los Contratos de Gestión descritos en la nota 12 de la memoria, presentando la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 un resultado de explotación que aunque ha mejorado, se mantiene negativo por importe de 315.784 euros (frente al importe negativo de 489.243 euros a 31 de diciembre de 2017).

El resultado financiero ha disminuido durante el ejercicio, siendo de 209.017 euros negativos (frente al importe negativo de 84.744 euros a 31 de diciembre de 2017) debido principalmente a los nuevos préstamos hipotecarios que la Sociedad ha firmado durante el ejercicio y que han incrementado los intereses de los préstamos hasta los 193.007 euros frente al importe de 131.824 euros registrado en el 2017. Adicionalmente, durante el año 2017, la Sociedad se benefició de la reversión de las provisiones de los intereses de los préstamos devengados con los inversores, por importe de 46.405 euros desde la "Final Closing Date" y que fueron provisionados en las cuentas anuales del ejercicio 2016, por haber emitido dichos inversores un *waiver* sobre los intereses de los préstamos devengados en base al *Subscription Agreement*, según queda reflejado en la nota 7.2 de la memoria.

Con todo lo anterior, el resultado del ejercicio se mantiene en cifras negativas a 31 de diciembre de 2018.

Las perspectivas de futuro para los próximos ejercicios son de mejora continua, basándose principalmente en las siguientes asunciones:

(i) El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad y la suscripción de nuevos arrendamientos en relación con las unidades que a fecha de 31 de diciembre de 2018 estaban vacías, en fase de reforma, o por cualquier otro motivo, no estuvieran arrendadas.

(ii) El crecimiento de los gastos de explotación por debajo de los ingresos de explotación. Los principales gastos corresponden a:

- el coste de explotación de los inmuebles: (a) costes directos, tales como reparaciones y mantenimiento, suministros, gastos de comunidad, IBI y seguros, que se estiman en aproximadamente el 8% de los ingresos por alquileres del ejercicio, así como (b) los gastos en concepto de administración de fincas, previstos entre el 2,5% y 3% de los ingresos por alquileres de los edificios, de acuerdo a los contratos suscritos al respecto.

- 
- los honorarios de la Gestora: el Base Fee establecido en el Contrato de Gestión (no estimándose que la Gestora vaya a tener derecho al devengo del Performance Fee).
 - costes generales: gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos a la incorporación en el MAB y a las ampliaciones de capital de julio de 2018 y marzo del 2019 (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, entidad agente y llevanza del libro de accionistas, informes de *due diligence*), mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.
 - IVA no recuperable por prorata: se estima que aproximadamente el 76% del IVA soportado por los costes relacionados antes no serían deducibles y supondrían un mayor gasto para la Sociedad.
 - comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos: la Sociedad considerará la posibilidad de suscribir nuevos préstamos hipotecarios en caso de adquirir nuevos inmuebles.
 - amortización del inmovilizado: se estima un ritmo de amortización del 2% anual del valor activado.

2- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA LA SOCIEDAD

Los riesgos e incertidumbres que podrían afectar a las perspectivas de negocio de la Sociedad son, principalmente, los siguientes:

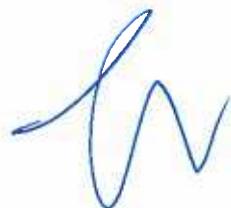
- (i) Riesgo de retraso en la adquisición de los nuevos edificios que la Sociedad quiere llevar a cabo.
- (ii) Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
- (iii) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- (iv) Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- (v) Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- (vi) Riesgo de incremento de los costes de terceros.
- (vii) Riesgo de no obtener financiación en los términos previstos.

3- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

En marzo de 2019 la Sociedad suscribió un seguro de responsabilidad de administradores y directivos con la compañía Chubb European Group Limited Sucursal en España con una prima anual total por importe de 4.033,70 euros.

Durante el mes de marzo de 2019 la Sociedad cerró una ampliación de capital por importe de 6.587.100 euros correspondiente a 658.710 nuevas acciones, y a un desembolso total de 7.904.520 (incluyendo valor nominal y prima).

En fecha 14 de marzo de 2019, la Sociedad firmó un contrato de Arras para la compra de un edificio situado en Barcelona.



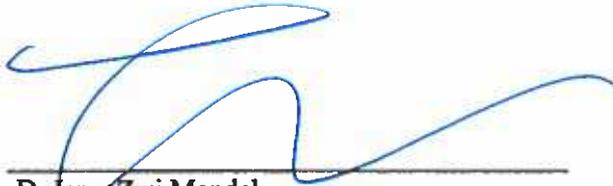
**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

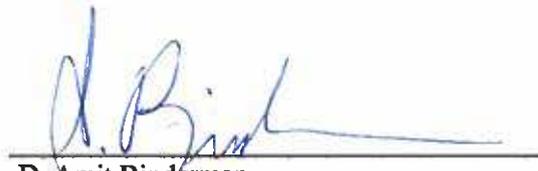
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondiente al ejercicio 2018.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 36.

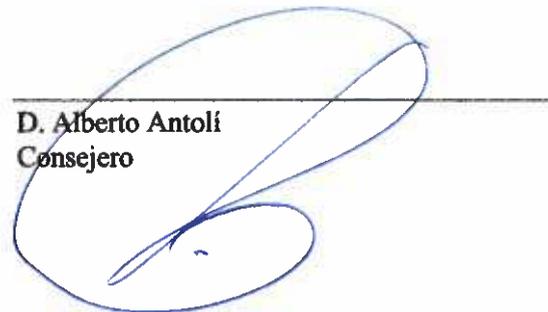
Madrid 31 de marzo de 2019



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero

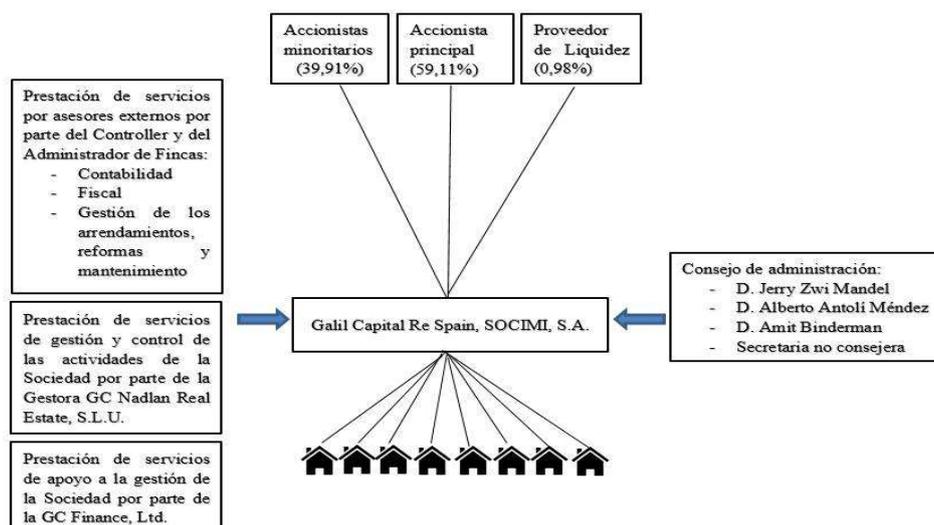


D. Alberto Antolí
Consejero

Informe formulado por el consejo de administración de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. sobre su estructura organizativa y sistema de control interno que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB

En el marco de la incorporación de las acciones de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Galil”) a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, *sobre los requisitos y procedimiento 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* (la “Circular 2/2018”) y la Circular 6/2018, de 24 de julio, *sobre información a suministrar por empresas en expansión y socimi incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil* (la “Circular 6/2018”), el consejo de administración formula el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el MAB.

El diagrama siguiente muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad, que cuenta con un consejo de administración formado por tres (3) miembros, la prestación por parte de la sociedad GC Nadlan Real Estate, S.L.U. (la “Gestora”) de determinados servicios de gestión y el control de las actividades de la Sociedad, en los términos establecidos en el contrato de gestión suscrito por la Sociedad y la Gestora el 12 de julio de 2017 y novado el pasado 11 de diciembre de 2018 (el “Contrato de Gestión”), así como por la prestación por parte de la sociedad Galil Capital Finance, Ltd. (“GC Finance”) de los servicios a la gestión en los términos establecidos en el contrato de servicios a la gestión suscrito por la Sociedad y GC Finance el 11 de diciembre de 2018 (el “Contrato de Servicios a la Gestión”). La Sociedad no tiene empleados. Para determinadas gestiones de control financiero, liquidación de impuestos y arrendamiento de los activos de Galil, la Sociedad ha contratado los servicios de terceros externos, que serán referidos como el “Controller” y el “Administrador de Fincas”, según el caso.



I. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. COMPOSICIÓN Y FUNCIONES

1. Composición del consejo de administración

La junta general de accionistas, velando por sus intereses y los de la Sociedad, ha nombrado a los miembros del consejo de administración en base a su formación, que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

Don Jerry Zwi Mandel, Presidente

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Jerry Zwi Mandel, presidente del consejo de administración de la Sociedad, es propietario, fundador y administrador mancomunado de la Gestora. Asimismo es fundador, CEO y miembro del equipo de dirección de GC Florida Group, un grupo de empresas constituidas entre 2009 y 2014 que han invertido y gestionan inmuebles residenciales y comerciales en Estados Unidos. Entre 2007 y 2009 fue CEO de GMF Ltd., firma de inversiones especializada en financiación mezzanine para empresas de tamaño mediano. Desde 1998 a 2003 fue consejero de EEMEA Investment Banking en Merrill Lynch & Co., así como responsable de originación y ejecución para Israel.

Adicionalmente, entre el 2015 y el 2018 formó parte del consejo de administración y del comité de auditoría de Kornit Digital Ltd (KRNT), sociedad cotizada en el NASDAQ. Entre 2008 y 2017 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Direct Insurance - Financial Investments Ltd. (DIFI), cotizada en la bolsa de Tel Aviv. Desde 2005 a 2008 formó parte del consejo (Presidente del comité de inversiones entre 2006 y 2008) de Chen Yahav, la filial del fondo de pensiones de Bank Yahav, así como entre 2004 a 2005 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Cellcom Israrel Ltd., una de las empresas líderes en Israel en telefonía móvil.

El Sr. Mandel es ingeniero industrial (magna cum laude) por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA (Dean's List) por la Columbia Business School en Nueva York.

Don Alberto Antolí Méndez

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Alberto Antolí Méndez, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es administrador mancomunado de la Gestora, con la que tiene también suscrito un contrato de prestación de servicios de asesoría jurídica y de apoyo en la gestión de las propiedades inmobiliarias. Desde el año 2000 es socio del despacho de abogados Bufete Leiva, con oficina en Barcelona y Santa Coloma de Gramenet, a través del cual ha prestado servicios legales a la Sociedad en la compra de los inmuebles que ha llevado a cabo y previsiblemente los seguirá prestando en el futuro. Está especializado en derecho inmobiliario e inversiones internacionales en España. Entre 1999 y 20001 fue Director de Relaciones Externas en la empresa Gigante Universal Deportiva SCP. Actualmente es profesor titular de Derecho en la Universidad ESERP Business School de Madrid.

Asimismo es el Presidente Ejecutivo del Consejo Superior de Doctores (CONSEDOC) y recientemente ha sido admitido como miembro de la Real Academia Europea de Doctores (RAED ACADEMY).

El Sr. Antolí es Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y tiene un Master en Habilidades Directivas, Coaching y Gestión Empresarial por la Universidad Camilo José Cela. Asimismo es Doctor en Derecho por La Salle Open University – UOLS con la calificación de Excelente Cum Laude.

Don Amit Binderman

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Amit Binderman, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es desde 2014 el CEO y President de KometaBio Inc., una empresa de equipamiento médico especializada en el área dental. Desde 2010 también gestiona una pequeña cartera de activos inmobiliarios en Tampa (Florida). Entre 2012 y 2014 fue *Vice President* en Vidyo Inc., especializada en el ámbito de la videoconferencia. Previamente trabajó en diversas *startups* de software en posiciones senior en las áreas comercial y desarrollo de negocio. Desde 1993 a 1998 fue consultor de estrategia de negocio en Ernst & Young Management Consulting y posteriormente en United Management Technologies.

El Sr. Binderman es Licenciado en Ciencias Exactas por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA por la UC Berkeley Business School en California.

2. Funciones del consejo de administración

Las funciones del consejo de administración de Galil, incluyen, aunque no se limitan a, las siguientes:

- (i) Formulación de cuentas anuales y del informe de gestión
 - Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad.
- (ii) Preparación y comunicación de información a suministrar por la Sociedad al MAB
 - Semestralmente, el consejo de administración formulará unos estados financieros intermedios y velará para que sean sometidos, al menos a una revisión limitada del auditor de la Sociedad y se remitan al MAB dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
 - Asimismo, con carácter semestral, el consejo de administración velará para que se comunique al MAB una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5% del capital social de los que tenga conocimiento la

Sociedad (en caso de sus administradores y directivos se comunicará la relación de aquellos que tengan una posición del 1% del capital social y sucesivos múltiples.

- Anualmente, el consejo de administración velará para que las cuentas anuales y el informe de gestión sean auditadas y remitidas al MAB no más tarde de los cuatro meses después del cierre contable del ejercicio.
- Asimismo, con carácter anual, preparará actualizaciones de la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.
- A los efectos de remitir información relevante y otra de interés para los inversores al MAB, el consejo de administración se encargará de gestionar y controlar de forma continuada que se cumplan las obligaciones que establece la Circular 6/2018.

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

- Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el consejo de administración, a proposición de la Gestora, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Asimismo, el consejo de administración aprobará las operaciones de financiación por terceros y el otorgamiento de garantías por la Sociedad.

(iv) Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros

- El consejo de administración de la Sociedad es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la misma, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por auditores y la Gestora en ejercicio de sus funciones de conformidad con los contratos suscritos en cada momento para formar sus decisiones.

II. SOCIEDADES GESTORAS

a. GESTORA (*INVESTMENT MANAGER*)

La Gestora, con domicilio social en Barcelona, calle Provença, número 231, 1ª Casa i Puig i Cadafalch, es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio constituida en enero de 2016 por D. Jerry Zwi Mandel, socio único de la misma,

con el objeto de prestar servicios de gestión de inversiones inmobiliarias en España.

Según ha quedado expuesto en el apartado I.1 anterior, el Sr. Mandel tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

El equipo gestor de la Gestora reúne una significativa experiencia operativa en la gestión de carteras, un importante conocimiento de la regulación legal local en un marco cambiante, un profundo conocimiento del mercado inmobiliario residencial español así como experiencia en el flujo de operaciones a través de una red de agentes cuidadosamente elaborada y que les permite mantener en todo momento su espíritu de boutique.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión es el equipo de profesionales y expertos que la integran, compuesto por D. Jerry Zwi Mandel y D. Alberto Antolí Méndez, administradores mancomunados de la misma, cuya carrera profesional ha quedado detallada en el apartado I.1 anterior.

b. GC FINANCE (SERVICE MANAGER)

GC Finance es una sociedad de nacionalidad israelí. De acuerdo con el Contrato de Servicios a la Gestión, GC Finance se encargará de las funciones de (i) comercialización y comunicaciones con inversores potenciales; (ii) coordinar reuniones con inversores potenciales; (iii) dar apoyo en cuestiones administrativas; y (iv) otros asuntos que pudieran ser acordados por escrito entre la Sociedad, la Gestora y GC Finance.

III. MANUAL DE PROCESOS DE LA SOCIEDAD

1. Política de inversión de nuevos inmuebles

Análisis de inversión

El órgano de administración de la Gestora se encargará de realizar los estudios de los inmuebles con posibilidades de compra de acuerdo a los criterios establecidos por la Sociedad.

Due Diligence técnica

Todos los edificios adquiridos tendrán que ser sometidos a una inspección técnica “*Due diligence*” que deberá ser realizada por un externo, previa a la ejecución del contrato de compra del mismo.

Póliza de seguro

La Gestora y el Administrador de Fincas que se contrate para cada uno de los activos se encargarán de gestionar los seguros pertinentes de cada edificio durante todos los años que el edificio sea propiedad de la Sociedad.

En el supuesto que la prima por el seguro de edificio y año supere los 5.000€, será necesaria aprobación de la suscripción del mismo por parte del consejo de administración de la Sociedad.

2. Compra y venta de edificios

El órgano de administración de la Gestora (usando recursos propios y/o asesores externos) se encargará de negociar las condiciones de compra y de venta de los edificios, así como de coordinar la preparación de todos los acuerdos y contactar con los abogados para la firma del contrato de compraventa.

Cancelación de hipotecas y cargas anteriores

El órgano de administración de la Gestora se encargará de cancelar las hipotecas y/o cargas que pudieran existir antes de la adquisición del inmueble por parte de la Sociedad, calculando el importe a saldar por las deudas que estuvieran vigentes a la fecha de la correspondiente operación de compraventa, teniendo en cuenta las posibles penalizaciones.

3. Administrador de fincas

El órgano de administración de la Gestora es el encargado de escoger el Administrador de Fincas más adecuado, que ofrezca el mejor servicio a condiciones de mercado y en relación con cada uno de los inmuebles. De cara a estandarizar la gestión de los activos, se firmarán contratos con uno o varios Administrador de Fincas, los cuales se encargarán de prestar los siguientes servicios:

- Representación de la propiedad
- Cobro de rentas mensuales al arrendatario
- Revisiones de IPC
- Aplicación de aumentos legalmente establecidos
- Confección de documentos relacionados con el arrendamiento (cartas de aumento, cartas de preaviso de finalización del contrato, requerimientos de rentas, documento de rescisión de contrato)
- Negociación de renovaciones con los arrendatarios
- Control de morosidad
- Gestión de incidencias

- Pagos por cuenta del arrendador
- Ingreso y recuperación de fianzas
- Gestionar los pagos e incidencias que hayan en los elementos comunes de la finca
- Realizar cualesquiera gestiones extrajudiciales con autorización de la propiedad en casos de ocupación de departamentos de la finca administrada
- Supervisión y seguimiento de obras autorizadas por la propiedad a realizar en elementos comunes o interior de departamentos de la finca.
- *Reporting* necesario a la propiedad sobre los activos, sus incidencias y sus rendimientos. En caso de ser necesario, participación en reuniones internas a solicitud de la propiedad y con una cadencia razonable.

El Administrador de Fincas será una empresa externa y se le realizará un contrato con la Sociedad especificando los honorarios a cobrar y trabajos a realizar.

El Administrador de Fincas, una vez adquirido el inmueble efectivamente, introducirá en su sistema el máximo detalle de información del inmueble adquirido.

Depósitos

El Administrador de Fincas se encargará de gestionar las fianzas e ingresarlas en la cámara de la propiedad que corresponda, así como a solicitar el cambio de titularidad tras la compraventa de los activos, para reflejar la subrogación de la Sociedad en la condición de arrendador en el contrato de arrendamiento que corresponda.

El Administrador de Fincas se encargará asimismo de realizar una integración en su sistema de todos los detalles de los nuevos edificios que adquiera la Sociedad, cambiando el nombre de todos los proveedores de servicios del edificio para ponerlos a nombre de la misma.

Política de mantenimiento y reformas

Con carácter general, el Administrador de Fincas se encargará de la gestión de las reformas y mantenimiento. En este sentido, se encargará directamente de todas aquellas reparaciones y reformas que sean inferiores a 500 euros, así como de aquellas que se consideren emergencias.

Todos los gastos superiores a 500 euros deberán ser informados por el Administrador de Fincas y aprobados por el órgano de administración de la Gestora.

En caso de trabajos superiores a 3.000 euros, el Administrador de Fincas deberá pedir tres presupuestos y el órgano de administración de la Gestora escogerá entre los mismos.

Cuando se realizan obras mayores en las viviendas o en las zonas comunitarias de los edificios, el proceso es dirigido y supervisado por la Gestora, con el apoyo del Administrador de Fincas y conlleva la contratación de profesionales (arquitectos, industriales, etc.).

Los proyectos de reforma gestionados directamente por la Gestora serán aprobados directamente en el seno de su órgano de administración y pagados por la misma.

Cuando una obra comience, el Administrador de Fincas se encargará de pedir todas las autorizaciones pertinentes para la realización de la misma. También deberá informar de los avances de las obras a la Gestora. Cualquier modificación sobre el presupuesto inicial debe ser autorizada por el órgano de administración de la Gestora.

El Administrador de Fincas deberá enviar mensualmente a la Gestora la liquidación de cada finca que ya incluye un listado de todos los gastos realizados por reformas y mantenimiento (no incluyendo los activables que se tratan como proyectos).

Los gastos recurrentes, tales como los relativos a la limpieza, la electricidad, el mantenimiento de los ascensores, etc. son aprobados anualmente o cuando el servicio correspondiente se contrata.

Gestión de inquilinos

El Administrador de Fincas se encargará de cobrar las rentas de los inquilinos.

El Administrador de Fincas deberá nutrir el sistema relativo a la Sociedad con la siguiente información relativa a inquilinos, que estará actualizada con carácter mensual:

Edificio	Unidad	Fecha entrada	Fecha de salida	Renta	Dirección	Teléfono	e-mail	Cuenta bancaria

El Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora se reunirán para discutir los precios de alquiler que deben negociarse para las propiedades que estén desocupadas, en atención a la situación del mercado y fijarán una propuesta, acordando el formato de los contratos que deban suscribirse y el Administrador de Fincas es el encargado de publicitar, arrendar y gestionar

las viviendas. En caso de que las propiedades sigan vacías durante un tiempo desde su oferta en el mercado, el Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora volverán a reunirse a los efectos de discutir nuevamente el precio de mercado de propiedades similares y, en su caso, acordarán rebajar el precio del alquiler a los efectos de encontrar a arrendatarios interesados.

Los contratos de arrendamiento se gestionarán por parte del Administrador de Fincas y se archivarán en las oficinas del mismo, facilitando una copia de los mismos a la Gestora.

Política de salida de los inquilinos

Las llaves se entregarán el día de finalización del contrato y una persona del Administrador de Fincas deberá visitar la unidad e informar a la Gestora de los daños y del valor de las reformas para volverlo a alquilar. El Administrador de Fincas deberá decidir si se devuelve o no la fianza.

Se deberá establecer en el contrato de alquiler que los inquilinos deben avisar de su salida como mínimo con dos (2) meses de antelación, aun conociendo que el arrendatario puede exigir únicamente cumplir, según ley, con el preaviso de un (1) mes de antelación. El Administrador de Fincas intentará entrar en la unidad antes de que salga el inquilino a fin de adelantar las posibles obras a realizar, para poder volverlo a alquilar.

Política de impagados

Cuando un inquilino se retrase quince (15) días en el pago el Administrador de Fincas se encargará de llamar por teléfono. Cuando se deba un mes se le enviará una carta reclamando el impago y cuando se deban dos (2) meses se le reclamará el pago vía burofax. A los tres (3) meses se le reclamará vía judicial salvo que haya una causa muy justificada.

Estos procesos se informarán al órgano de administración de la Gestora mensualmente mediante el correspondiente informe mensual.

4. Gestión edificio

Mantenimiento inmueble

El órgano de administración de la Gestora, junto con el Administrador de Fincas, deberá revisar físicamente el inmueble, de forma continuada, revisando en particular las zonas comunes y los pisos donde se hayan detectado incidencias.

El órgano de administración de la Gestora se encargará de contratar tasación anual externa (RICS) de todos los inmuebles de la Sociedad.

Gestión documental

El órgano de administración de la Gestora deberá tener una base de datos de edificios con los siguientes datos:

Dirección	Nº catastral	Div. Horizontal	Inquilino Y fecha contrato	M2	Foto	Fecha compra	
-----------	--------------	-----------------	-------------------------------	----	------	--------------	--

Tras la compra de un edificio los siguientes documentos deberán ser guardados en papel y en el servidor de manera individualizada por edificio:

- Escrituras de compra y, si aplica, contratos de arras
- Póliza de seguro
- Due diligence
- Documentos del Registro de la propiedad
- Impuestos de transmisión de inmuebles
- Contrato de préstamo
- Contrato con el Administrador de fincas Trámites de división horizontal, si aplica
- Licencias de obras, si aplica

5. Reporting

Informes del Administrador de Fincas

El órgano de administración de la Gestora deberá recibir la liquidación mensual de la finca que deberá incluir:

- Listado de saldo con inquilinos – Mensual
- Listado de las rentas – Mensual
- Unidades vacías – Mensual
- Listado de gastos del edificio – Mensual

6. Control de cumplimiento de requisitos de la Sociedad

Para controlar todos los criterios de la Sociedad, en su calidad de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el órgano de administración de la Gestora deberá realizar un informe trimestral donde aparezcan los siguientes criterios:

- Detalle destino de los ingresos: se deberán identificar la procedencia de los ingresos (sólo el 20% pueden ser de otras actividades)

Tipo de inmueble	Ingresos	% sobre ingresos

- Detalle del activo de la Sociedad: se deberá tener un detalle del activo de la Sociedad (el 80% deben ser bienes urbanos) donde se deberá especificar el tipo de activo, la fecha de compra, la fecha estimada de venta (no se puede vender hasta los 3 años a partir de la compra) y la desocupación de las unidades puestas en alquiler (máximo puede ser 1 año).

Activo	Tipo de activo	% sobre el activo total	Fecha de compra	Fecha de venta estimada	Máx días desocupado

- Detalle de las rentas de la Sociedad: se deberá identificar la procedencia de las rentas.

7. Financiación

De las negociaciones de los préstamos, la relación, comprobación y chequeo de las cuotas e intereses cobrados se responsabilizará el órgano de administración de la Gestora. En particular, la Gestora será responsable de negociar en interés de la Sociedad el otorgamiento de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de los inmuebles y será oportunamente apoderada para firmar los mismos, en nombre y representación de la Sociedad. Los préstamos hipotecarios pueden ser otorgados con carácter anterior o posterior a la compraventa de los activos, a discreción de la Gestora.

8. Contabilidad

Los gastos o ingresos que se refieran directamente a una unidad, se imputarán a dicha unidad. Si el gasto o ingreso se refiere a un edificio se imputará siguiendo los criterios de reparto aprobados por el Controller.

Asimismo, los gastos o ingresos que sean de aplicación directamente a la Sociedad, se repartirán a los edificios y unidades siguiendo unos criterios de reparto aprobados por el Controller.

Para poder llevar la contabilidad a estos niveles se deberá tener centros de costes por unidad/edificio. El Controller desarrollará una codificación específica para tales efectos.

De manera trimestral el Controller preparará Balance y Cuenta de resultados siguiendo estos niveles.

El órgano de administración de la Gestora preparará de manera semestral, los estados financieros de la Sociedad y, anualmente, las cuentas anuales de la misma, y los remitirá para su revisión al consejo de administración de la misma. A estos efectos, el órgano de administración de la Gestora establecerá un calendario de fechas de cierre acordado con el presidente del consejo de administración de la Sociedad.

Una vez cerradas las cuentas anuales se realizará una auditoría anual por los auditores de la Sociedad. Los auditores, con anterioridad a su visita física, deberán enviar un listado de la información necesaria. Dicha información se preparará antes de la llegada física de los auditores. El informe de auditoría deberá estar listo para finales de marzo.

Asimismo, los estados financieros que formule semestralmente el consejo de administración de la Sociedad serán sometidos, al menos a una revisión limitada del auditor de la Sociedad.

9. Procesos de la contabilidad

Las facturas deberán ser aprobadas mediante firma en la misma del órgano de administración de la Gestora. El mismo deberá especificar el centro de coste al que irá destinada la factura, así como el criterio de reparto. Una vez obtenida la firma, el Controller contabilizará la factura. Posteriormente se procederá su pago.

10. Presentación de impuestos

El Controller presentará los impuestos a partir de la información que periódicamente le sea comunicada por el órgano de administración de la Gestora a tal efecto.

Cada año se creará un calendario fiscal de presentación de impuestos, y el órgano de administración de la Gestora se encargará de facilitar la información necesaria como mínimo cuatro (4) días laborables antes de la fecha límite de presentación del impuesto al fiscalista externo.

Una vez cumplido el plazo de presentación de impuesto, el Controller deberá enviar justificante del impuesto presentado al órgano de administración de la Gestora. En caso que no lo envíe, el órgano de administración de la Gestora conseguirá esta información y comprobará que el correspondiente cargo/ingreso ha sido debidamente cargado/abonado en el banco.

11. CCAA

Las cuentas anuales serán preparadas por el Controller en colaboración con el órgano de administración de la Gestora y auditadas por el auditor de la Sociedad, previa formulación por parte del consejo de administración. Estas cuentas anuales, así como el correspondiente informe de gestión, deberán remitirse no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio de acuerdo con la Circular 6/2018. Adicionalmente, y de acuerdo con la Circular 6/2018, la Sociedad realizará un informe financiero semestral, que equivaldrá a unos estados financieros intermedios sometidos a la revisión limitada de los auditores e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero semestral deberá remitirse al MAB dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre del ejercicio.

12. Accionistas

La Sociedad tendrá que generar una base de datos de los accionistas. Al ser las acciones nominativas y estar representadas por anotaciones en cuenta, se deberá llevar un registro de acciones nominativas que se deberá formalizar en el organismo pertinente. Para cumplir con la normativa vigente en relación con la incorporación al MAB de la Sociedad, ésta ha firmado un contrato con Banco de Sabadell, S.A. para la llevanza y mantenimiento del libro registro de accionistas de la Sociedad (el “**Libro Registro de Accionistas**”). Los principales servicios prestados por la entidad bancaria mencionada son:

- Carga inicial de los datos de los valores:
 - Confirmación a Iberclear de la condición de entidad encargada de la llevanza del Libro Registro de Accionistas.
 - Tareas previas para la carga inicial de accionistas, de titulares y cotitulares y número de títulos.
 - Carga inicial del Libro Registro de Accionistas e inicio de la recepción de los ficheros emitidos por Iberclear de la negociación diaria de las acciones de la Sociedad en el MAB, plataforma multilateral de negociación.

- Llevanza del Libro Registro de Accionistas:
 - Liquidación y control diario de la liquidación de las transacciones de compras, ventas, altas y bajas por cambios de titularidad y por comunicación y cancelación de préstamos.
 - Elaboración periódica y/o a petición de informes a medida para el consejo de administración de la Sociedad. La información a incluir en dichos informes será la lista de mayores accionistas, mayores movimientos netos por accionista, participaciones significativas, información agrupada por tipo de operación, gráficos comparativos y demás información que el consejo de administración considere necesaria.
 - Seguimiento y resolución de incidencias en la llevanza.
 - Atención telefónica o por escrito a dudas o aclaraciones que la Sociedad, organismo oficial o cualquier otro autorizado a acceder al contenido del Libro Registro de Accionistas requiera.
 - Archivo de la documentación durante un periodo mínimo de 6 años, siendo posible la reconstrucción de los movimientos si fuera necesario.

13. Honorarios

El Administrador de Fincas detraerá sus honorarios de los alquileres cobrados mensualmente a los arrendatarios y presentará la correspondiente liquidación a la Sociedad, en la que hubiera detraído los gastos por reparaciones y reformas inferiores a 500 euros, a través de la Gestora.

El órgano de administración de la Sociedad deberá comprobar que los honorarios recibidos por la Gestora, GC Finance, el Controller y el Administrador de Fincas están de acuerdo con los contratos vigentes.

14. Control de cumplimiento

El órgano de administración de la Sociedad deberá revisar que la Gestora y GC Finance cumplan las funciones que tienen contratadas.

A su vez, el órgano de administración de la Gestora deberá revisar que todos los procedimientos llevados a cabo por terceros contratados por la Sociedad se cumplan. Cada trimestre deberá realizarse un control aleatorio sobre todos los puntos que se especifican en este manual.

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente Informe, en Barcelona, en el domicilio social, a 31 de marzo de 2019.