

## **GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.**

**15 de octubre de 2019**

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 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. (“**Galil Capital**” o la “**Sociedad**”), pone en conocimiento del mercado el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2019:

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- II. Estados financieros intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



---

D. Jerry Zwi Mandel  
Presidente del consejo de administración de  
GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

# GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

## **Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios**

A los Accionistas de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjunto de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2019, que comprenden el balance al 30 junio de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### *Alcance de la revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

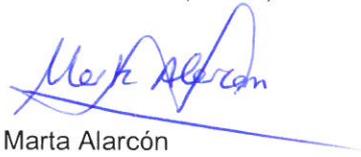
### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2019, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

*Otras cuestiones*

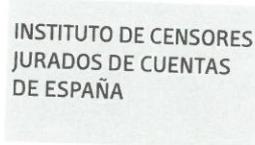
Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón

15 de octubre de 2019



INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/14650

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

# Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019  
Incluye Informe de Revisión Limitada de estados financieros intermedios

AB

**Estados financieros  
intermedios**

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**

**Balance intermedio al  
30 de junio de 2019  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>30.220.942</b>	<b>28.364.586</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>30.146.187</b>	<b>28.309.892</b>
Terrenos		19.669.964	18.694.964
Construcciones		10.476.223	9.614.928
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>74.756</b>	<b>54.694</b>
Otros activos financieros	<b>7</b>	74.756	54.694
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.216.742</b>	<b>1.410.907</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>194.145</b>	<b>148.939</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>7</b>	99.071	44.310
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	95.074	104.630
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>47.549</b>	<b>109.229</b>
Otros activos financieros		47.549	109.229
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>4.975.048</b>	<b>1.152.739</b>
Tesorería		4.975.048	1.152.739
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>35.437.684</b>	<b>29.775.493</b>

AB

## Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al  
30 de junio de 2019  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.673.697</b>	<b>18.832.566</b>
<b>Fondos propios</b>	9	26.673.697	18.832.566
<b>Capital</b>		<b>27.386.960</b>	<b>20.799.860</b>
Capital escriturado		27.386.960	20.799.860
<b>Prima de emisión</b>		<b>1.317.420,00</b>	-
<b>Reservas</b>		<b>(44.937)</b>	<b>(31.360)</b>
Otras reservas		(44.937)	(31.360)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	9.3	<b>(269.000)</b>	<b>(269.000)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(1.666.664)</b>	<b>(1.084.039)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.666.664)	(1.084.039)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(50.082)</b>	<b>(582.625)</b>
		<b>8.276.064</b>	<b>8.464.684</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	7	<b>8.276.064</b>	<b>8.464.684</b>
Deuda con entidades de crédito		8.164.281	8.373.437
Otros pasivos financieros		111.783	91.247
		<b>487.923</b>	<b>2.478.243</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a corto plazo</b>	7	<b>426.308</b>	<b>2.358.823</b>
Deuda con entidades de crédito		407.087	349.324
Otros pasivos financieros		19.221	2.009.499
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	8, 7	<b>61.615</b>	<b>119.420</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	3.000	3.000
Acreedores varios		54.753	84.067
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	27.488
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	3.861	4.865
		<b>35.437.684</b>	<b>29.775.493</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>35.437.684</b>	<b>29.775.493</b>

AB

## Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al periodo de 6 meses terminado el  
30 de junio de 2019  
(expresada en euros)**

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>		<b>580.796</b>	<b>375.456</b>
Prestaciones de servicios	6, 11	580.796	375.456
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>2.184</b>	<b>1.587</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.184	1.587
<b>Gastos de personal:</b>		<b>(4.365)</b>	<b>(4.340)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.200)	(3.182)
Cargas sociales		(1.165)	(1.158)
<b>Otros gastos de explotación</b>	11	<b>(413.619)</b>	<b>(2.536.512)</b>
Servicios exteriores		(389.375)	(2.472.696)
<i>Director fee</i>	12	(186.947)	(1.939.819)
<i>Otros gastos de servicios exteriores</i>		(202.428)	(532.877)
Tributos		(22.524)	(57.031)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	(1.713)	(4.173)
Otros gastos de gestión corriente		(7)	(2.612)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>(100.964)</b>	<b>(74.685)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		-	-
Deterioros y pérdidas		-	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(2.227)</b>	<b>4.132</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>61.805</b>	<b>(2.234.362)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>185</b>	<b>246</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		-	232
En terceros		-	232
De valores negociables y otros instrumentos financieros		185	14
De terceros		185	14
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(112.073)</b>	<b>(74.936)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(2.507)
Por deudas con terceros	7.2.1	(112.073)	(72.429)
<b>Diferencias de cambio</b>		-	(9)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(111.888)</b>	<b>(74.699)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(50.082)</b>	<b>(2.309.061)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(50.082)</b>	<b>(2.309.061)</b>

AB

AB

**Gailil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al período intermedio terminado el  
30 de junio de 2019  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(50.082)	(2.309.061)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(50.082)</b>	<b>(2.309.061)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

	Nota	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	492.703	(2.195.756)	(1.696.347)
Ajustes por errores 2017		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018</b>		20.599.860	-	-	(9.294)	(300.000)	(510.053)	(573.986)	19.206.527
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(2.309.061)	(2.309.061)
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)		200.000	-	-	-	-	-	-	200.000
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(14.070)	-	-	(573.986)	573.986	(14.070)
<b>SALDO, FINAL DEL PERIODO INTERMEDIO TERMINADO EL 30.06.2018</b>		20.799.860	-	(23.364)	(23.364)	(300.000)	(1.084.039)	(2.309.061)	17.083.396
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>		20.799.860	-	(31.630)	(31.630)	(269.000)	(1.084.039)	(582.625)	18.832.566
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(50.082)	(50.082)
Aumento de capital	9	6.587.100	-	1.317.420	(13.307)	-	-	-	7.891.213
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	-	-	(582.625)	582.625	-
<b>SALDO, FINAL DEL PERIODO INTERMEDIO TERMINADO EL 30.06.2019</b>		27.386.960	-	1.317.420	(44.937)	(269.000)	(1.666.664)	(50.082)	26.673.697

## Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019 (expresado en euros)

	Nota	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
		<b>(1.991.290)</b>	<b>(289.245)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(50.082)</b>	<b>(2.309.061)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>212.851</b>	<b>153.557</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5	100.964	74.685
Variación de provisiones (+/-)	7.1	-	4.173
Ingresos financieros (-)		(185)	(246)
Gastos financieros (+)	7	112.073	74.936
Diferencias de cambio (+/-)		-	9
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(2.042.172)</b>	<b>1.940.949</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(44.142)	(5.087)
Otros activos corrientes (+/-)		61.680	(7.112)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(69.905)	1.930.556
Otros pasivos corrientes (+/-)		(1.969.742)	2.417
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(20.062)	20.175
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(111.888)</b>	<b>(74.690)</b>
Pagos de intereses (-)	7	(112.073)	(74.936)
Cobros de intereses (+)		185	246
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.939.258)</b>	<b>1.108.008</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(1.939.258)</b>	<b>(1.341.992)</b>
Inversiones inmobiliarias	5	(1.939.258)	(1.341.992)
Otros activos		-	-
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>-</b>	<b>2.450.000</b>
Otros activos financieros	7	-	2.450.000
Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
Otros activos		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>7.752.858</b>	<b>(84.880)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>7.904.250</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	7.904.250	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(151.392)</b>	<b>(84.871)</b>
Devolución y amortización de:		(151.392)	(84.871)
Deudas con entidades de crédito (-)		(151.392)	(84.871)
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>-</b>	<b>(9)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>3.822.310</b>	<b>733.883</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.152.739	1.651.473
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.975.048	2.385.355

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**1) Actividad**

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. 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 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. El 5 de mayo de 2016, la Sociedad cambio 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 julio de 2018 el domicilio social ha sido modificado 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 anteriormente al cambio de domicilio social, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y cotiza 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

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

representen, 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.

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, 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- 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 del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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 de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- 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:

- 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

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 esta Ley.

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

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.

El 28 de febrero de 2018, la sociedad comenzó a cotizar en el MAB. A cierre del ejercicio 2017 la Sociedad no negociaba sus acciones en un mercado regulado.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2019 cumple dicho requisito.

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 esta Ley.
- 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 11/2009, 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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 adoptara 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 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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.

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.**

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados 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 RD 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.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

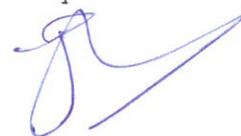
### **b) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios, compuestos 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 notas a los estados financieros intermedios compuesta por las notas 1 a 18, 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 de 2007, 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios vienen expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

la Sociedad con objeto de cumplir los requerimientos del MAB.

**c) Principios contables**

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

**d) Comparación de la información**

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019, las cifras del balance intermedio se presentan comparativos con el balance de 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio con cierre 30 de junio de 2018.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos 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 realizadas por Ibertasa de carácter hipotecario y sus actualizaciones tasaciones RICS de los inmuebles.
- 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).

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- Impuesto de sociedades (nota 4.7). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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**

La Sociedad presenta al cierre del periodo intermedio de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 un resultado negativo de 50.082 euros (2.309.061 euros negativo en el periodo sometido a revisión limitada intermedio terminado el 30 de junio de 2018). El Consejo de Administración considera que dichas pérdidas acumuladas 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 el ejercicio 2018 realizó la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el Subscription Agreement y al cierre del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ya se ha inscrito la 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 los presentes estados financieros intermedios 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 notas a los estados financieros intermedios.

**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 intermedia.

**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 los presentes estados financieros intermedios.

AB

6

6

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**3) Aplicación del resultado**

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las 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 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados en la referida Ley. El resto de estos beneficios se reinvertirá 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 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 11/2009, 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.

Con fecha 4 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado 2018, como sigue:

	<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>

**4) Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios 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

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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.

#### **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 30 de junio de 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

AB

 8

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**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 periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019 y ejercicio 2018 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.

Los 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.

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.

**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



AB

9

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 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.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

(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**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian 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.

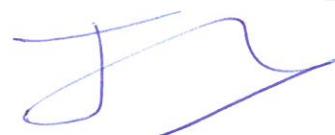
**4.6.2. Pasivos contingentes**

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.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que 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

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

cabo ningún tipo de descuento.

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

#### **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 imponibles.

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

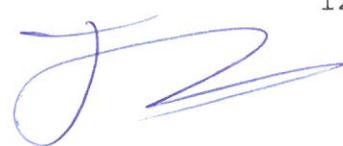
Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación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

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. 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 11/2009 del régimen 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 30 de junio de 2019.

**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

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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.

#### **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.

#### **4.9 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.

#### **4.10 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.

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**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 30 de junio 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 31.12.18	18.694.964	9.915.331	28.610.295
Entradas	975.000	962.259	1.937.259
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 30.06.19	19.669.964	10.877.590	30.547.554
<b>Amortización acumulada</b>			
Saldo al 31.12.18	-	(300.403)	(300.403)
Dotación a la amortización	-	(100.964)	(100.964)
Saldo al 30.06.19	-	(401.367)	(401.367)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.18</b>	18.694.964	9.614.928	28.309.892
<b>Valor Neto Contable al 30.06.19</b>	19.669.964	10.476.223	30.146.187

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
Entradas	3.997.560	2.733.782	6.731.342
Saldo al 31.12.18	18.694.964	9.915.331	28.610.295
<b>Amortización acumulada</b>			
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)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.17</b>	14.697.404	7.051.286	21.748.690
<b>Valor Neto Contable al 31.12.18</b>	18.694.964	9.614.928	28.309.892

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 periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio 2018 se han completado las siguientes transacciones:

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

En el periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019:

- El 16 de mayo de 2019, la Sociedad, mediante escritura pública de compra venta numero 1.164, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un inmueble ubicado en la Calle de las Navas de Tolosa número 279 en Barcelona y una casa ubicada en la calle Malet 20. Esta adquisición, incluyendo la casa ubicada en la calle Malet 20, está compuesta de sótano más seis plantas. De superficie construida setecientos siete metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio y la casa fue de 1.250.000 euros.

En el ejercicio 2018:

- Con fecha 20 de julio de 2018, la Sociedad mediante escritura pública de compraventa número 1.284 ante el notario de Barcelona, Doña Cristina Requena Torrecillas, adquirió un edificio ubicado en la calle Verdi número 282 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, tres plantas más en alto, ático y sobreático. De superficie construida doscientos veintiocho metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 1.400.000 euros.
- El 17 de julio de 2018, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa 3214, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Raúl Gonzalez Fuentes, adquirió un edificio ubicado en la calle Escorial 9, Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, 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.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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 25.789 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019 y 34.454 euros en 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 34.942 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019, 151.383 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 123.355 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019 y 82.582 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 42.924 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019, 535.366 euros en el ejercicio 2018.

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- El edificio ubicado en la Calle Corsega en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 42.762 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019, 93.931 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 129.536 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2019, 295.137 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Verdi 283 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 123.139 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019, 124.669 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio ubicado en la Calle Escorial 9 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 85.683 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019, 163.820 euros en el ejercicio 2018.
- El edificio en la Calle Navas de Tolosa 295 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 79.128 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 580.796 euros (375.456 euros al 30 de junio de 2018), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 413.619 euros (2.536.512 euros al 30 de junio de 2018). (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 realizadas por expertos independientes bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valutaion Standars (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) al 31 de diciembre de 2018.

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	2.958.762	4.706.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.276.080	4.943.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	3.136.168	5.186.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Corsega 689	2.413.266	3.733.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Granada 12	6.368.156	8.512.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Béjar 23	4.947.347	6.548.000	31/12/2018	5,75%
Edificio Calle Verdi 282	1.638.148	1.682.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Calle Escorial 9	4.079.118	5.049.000	31/12/2018	5,50%
Edificio Navas de Tolosa	1.329.142	-	n/a	n/a
	30.146.187	40.359.000		

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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.

**6) Arrendamiento operativo**

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

Inmueble	Ingreso arrendamiento (en euros) 30.06.2019	Ingreso arrendamiento (en euros) 30.06.2018
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	56.301	46.963
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	58.865	58.383
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14, Barcelona	63.881	60.934
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona	45.151	29.461
Edificio Calle Granada 12, Madrid	190.083	93.850
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	71.886	85.864
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	23.679	-
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona	68.756	-
Edificio Calle Navas de Tolosa 295, Barcelona	2.195	-
	580.796	375.456

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 30.06.2019	Saldo al 30.06.2018
Menos de un año	1.119.283	747.189
Entre uno y cinco años	1.972.240	1.221.685
Más de cinco años	884.566	523.691
	3.976.089	2.492.565

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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

**7.1 Activos financieros**

A1 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2019		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	74.756	47.549	122.305
Préstamos y partidas a cobrar	-	99.071	99.071
Total	74.756	146.620	221.375

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

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

En el epígrafe otros activos financieros a corto plazo del periodo intermedio al 30 de junio de 2019 se ha registrado el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes.

**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

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

Concepto	30.06.2019	31.12.18
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	99.071	44.310
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 10)	95.074	104.630
Total	194.145	148.940

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):

AB

19

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Concepto	30.06.2019	
	Cientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(15.790)	(15.790)
Corrección valorativa por deterioro	(1.713)	(1.713)
Pérdida por deterioro final	(17.503)	(17.503)

Concepto	31.12.2018	
	Cientes	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)

## 7.2 Pasivos financieros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	30.06.2019		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Proveedores empresas del grupo ( ver nota 12)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	54.753	54.753
Deudas a corto y largo plazo	-	-	
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.2)	8.164.281	407.087	8.571.369
Otros pasivos financieros	111.783	19.221	131.004
	8.276.064	484.061	8.760.125

Concepto	31.12.18		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	84.068	84.068
Proveedores empresas del grupo ( ver nota 12)	-	3.000	3.000
Personal (remuneración pendientes de pago)	-	27.488	27.488
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.2)	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

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

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

El epígrafe otros pasivos financieros a corto plazo recogía el préstamo concedido por uno de los accionistas de la sociedad con fecha de 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 semestral. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, la Sociedad realizó el pago de la totalidad del préstamo e intereses con su accionista.

**7.2.1 Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	30.06.2019					Total
				2021	2022	2023	2024	Resto	
<i>Prestamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	66.435	67.572	69.261	70.993	72.768	570.248	917.277
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	110.351	112.860	115.426	118.050	120.733	1.739.417	2.316.837
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	131.186	134.420	137.476	140.601	143.797	2.149.775	2.837.255
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	99.116	110.323	112.662	115.051	117.490	1.945.358	2.500.000
<b>TOTAL</b>		<b>9.126.000</b>	<b>407.087</b>	<b>425.175</b>	<b>434.825</b>	<b>444.695</b>	<b>454.788</b>	<b>6.404.798</b>	<b>8.571.368</b>

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.18					Total
				2.020	2021	2.022	2023	Resto	
<i>Prestamo 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
	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	2.499.999
<b>TOTAL</b>		<b>9.126.000</b>	<b>349.324</b>	<b>420.182</b>	<b>429.698</b>	<b>439.471</b>	<b>439.564</b>	<b>6.644.521</b>	<b>8.722.760</b>

- 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 su detalle y el valor neto contable del inmueble al 30 de junio de 2019 el siguiente: 2.958.762 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: EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, con valor neto contable a 30 de junio de 2019 de 3.276.079 y en la calle Bretón de os Herreros 14-16, con valor neto contable a 30 de junio de 2019 de 3.136.168 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 16 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble situado en la calle Granada 12, en Madrid, con valor neto contable de inmueble a 30 de junio de 2019 de 6.368.155 euros.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- Préstamo Bankinter (Capital concedido:2.500.000 euros): concedido con fecha de 9 de agosto de 2018 vencimiento 9 de julio de 2038. Tipo de interés: EURIBOR+2,10% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 9 de julio de 2019. Tasa EURIBOR al plazo de doce meses. Se constituye hipoteca sobre el inmueble situado en la calle Béjar 23, en Madrid, con un valor neto contable del inmueble a 30 de junio de 2019 de 4.947.347 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:

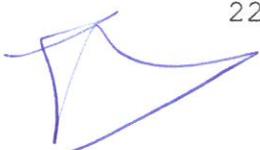
- Cuando no se satisfaga al Banco el pago de al menos tres plazos mensuales establecidos, o un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento por un plazo equivalente a tres meses, una vez transcurridos quince días desde el último vencimiento incumplido.
- Cuando no se satisfaga por el deudor o hipotecante en sus fechas de pago correspondientes los siguientes gastos: primas de seguros de incendios de la finca hipotecada, 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.
- 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, considera 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.

AB

22



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- 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 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración, considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 30 de junio de 2019 y de 2018, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>Intereses</b>	112.073	72.429
<b>Total</b>	<u>112.073</u>	<u>72.429</u>

AB

  
23

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**8. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

Concepto	30.06.19	31.12.18
Proveedores empresas del grupo y asociadas ( nota 12)	3.000	3.000
Acreeedores varios	54.753	84.067
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	27.488
Otras deudas con las Administraciones Públicas ( nota 10)	3.861	4.865
Total	<u>61.614</u>	<u>119.420</u>

**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 cual se celebró el 21 de junio de 2018, la aprobación del aumento de capital social por compensación de créditos.

El capital social se aumenta en la suma de:

200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.000 nuevas acciones, por compensación de créditos, quedando fijado el capital social en 20.799.860 euros dividido en 2.078.986 acciones.

Con fecha 14 de febrero de 2019 el Consejo de Administración declaró suscrito y desembolsado el aumento de capital aprobado por el consejo de administración de 2 de octubre de 2018 al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de septiembre de 2018. El aumento de capital fue finalmente suscrito en los siguientes términos:

- 6.587.100 euros por el valor nominal y una prima de emisión de 1.317.420 euros, correspondiente a 658.710 nuevas acciones, y a un desembolso total de 7.904.520 euros (incluyendo valor nominal y prima de emisión), de acuerdo con el detalle que se indica a continuación:
- (i) Periodo de suscripción preferente: 635.376 acciones
- (ii) periodo de asignación discrecional: 23.334 acciones

Como consecuencia de lo anterior, 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 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 13 de marzo de 2019 causando la inscripción 9ª en la hoja registral de la Sociedad.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Al 30 de junio de 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 27.386.960 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	Total acciones suscritas	%
D. Gil Avraham Shwed	9.000.000	900.000	7.018.800	718.800	16.188.000	1.618.800	59,11%

## 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 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/ participaciones 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 30.06.2019	26.900	10	10	269.000
Al cierre del ejercicio 2018	26.900	10	10	269.000

Durante el ejercicio 2018 se vendieron 3.100 acciones propias a diferentes precios (precio medio de la venta 11,08 euros) el cual generó 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 los estados financieros intermedios.

De acuerdo con los requisitos de incorporación del MAB, con fecha 29 de diciembre de 2017, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez con el Banco Sabadell como "Proveedor de liquidez" de la Sociedad en el MAB, a 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 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.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**10. Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

30.06.2019			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	95.074	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	3.861
	95.074	-	3.861

31.12.18			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	104.630	-	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	4.865	
	104.630	4.865	

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:

	30.06.19	31.12.18
<i>Resultado contable</i>	(50.082)	(582.625)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	--
<i>Base imponible</i>	(50.082)	(582.625)

Al 30 de junio de 2019 y 2018, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros
2015	23.133
<b>Total</b>	<b>23.133</b>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Con fecha 14 de mayo de 2019, se ha notificado a la Sociedad por parte de los Órganos de Inspección de Hacienda del Estado, la apertura de un procedimiento de inspección sobre el Impuesto sobre el valor Añadido del ejercicio 2018. A 30 de junio de 2019 el procedimiento está en curso y se encuentra en fase de solicitud de documentación a la Sociedad.

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 periodo intermedio del 30 de junio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019, 2018, 2017 y 2016 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2019, 2018, 2017, 2016 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 11/2009. 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 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.

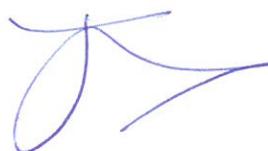
El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

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%.

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**11. Ingresos y gastos**

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios se la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 580.796 euros (375.456 euros en 2018).

Otros gastos de explotación:

	30.06.2019	30.06.2018
Servicios exteriores	(389.375)	(2.472.696)
Tributos	(22.524)	(57.031)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(1.713)	(4.173)
Otros gastos de gestión corriente	(7)	(2.612)
<b>TOTAL</b>	<b>(413.619)</b>	<b>(2.536.512)</b>

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

<i>Concepto</i>	<i>30.06.2019</i>	<i>30.06.2018</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>32.017</i>	<i>24.237</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>291.867</i>	<i>2.400.827</i>
Base fee	153.749	153.749
Performance Fee	-	1.663.795
Set up fee - impuestos no deducibles	-	14.176
Gastos de gestores, Asesores	104.920	261.577
Honorarios consejeros	6.000	6.000
Impuestos no deducibles	27.198	301.530
<i>Primas de seguros</i>	<i>8.972</i>	<i>9.314</i>
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>4.915</i>	<i>875</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>51.604</i>	<i>37.443</i>
<b>Total</b>	<b>389.375</b>	<b>2.472.696</b>

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**12. Operaciones con partes vinculadas**

Durante los periodos intermedios de 2019 y 2018 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

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

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

30.06.2019	Partes Vinculadas	Total
<b>Servicios exteriores</b>		
<i>Base fee</i>	153.749	153.749
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	26.152	26.152
<i>Honorarios Consejeros</i>	6.000	6.000
<i>Honorarios- impuestos no deducibles</i>	1.045	1.045
<b>Total</b>	<b>186.947</b>	<b>186.947</b>
30.06.2018	Partes Vinculadas	Total
<b>Servicios exteriores</b>		
<i>Base fee</i>	153.749	153.749
<i>Performance fee</i>	1.939.819	1.663.795
<i>Honorarios Consejeros</i>	6.000	6.000
<i>Set up fee – impuestos no deducibles</i>	14.176	14.176
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	25.506	25.506
<b>Total</b>	<b>2.139.250</b>	<b>2.139.250</b>

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, expresado en euros, es el siguiente:

30.06.2019	Partes Vinculadas	Total
<b>Proveedores empresas de grupo (Nota 7):</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.000)</b>
31.12.2018	Partes Vinculadas	Total
<b>Proveedores empresas de grupo (Nota 7):</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.000)</b>
<b>Otros Pasivos financieros (Nota 7)</b>	<b>(2.000.000)</b>	<b>(2.000.000)</b>

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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".

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 se deducirá una parte denominada "IR FEE" trimestral pagadero por la Sociedad a GC Finance se deducirá de la Cuota Base trimestral como se indica en el apartado "Service Management Agreement".

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- **“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 los 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 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.

**“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:

- 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.

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- 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).

Durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019, se han registrado 179.255 euros correspondientes al Base fee (153.749 euros correspondientes al honorario devengado y 26.152 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados) totalmente pagados al finalizar el periodo intermedio 30 de junio de 2018 y 7.045 euros ( 6.000 euros correspondientes al honorario devengado y 1.045 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados) correspondientes a los honorarios de los consejeros. Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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 Performance 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 Management Agreement anterior a la novación. Dadas estas nuevas condiciones del contrato, a 31 de diciembre de 2018 los administradores consideraron que la provisión registrada a 30 de junio de 2018 no cumplía con lo establecido en el marco normativo de información 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 procedió 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 acordó 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.

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- 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.

Durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019 se han devengado 48.000 euros en base a este concepto 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 el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 6.000 euros por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 4 de junio de 2019, 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 profesionales correspondientes a la revisión del periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2019, ascendió a 4.000 euros. Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2018 ascendieron a 10.800 euros.

### **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.

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	6,83	10,01
Ratio de operaciones pagadas	96%	99%
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,00	1,00
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Total pagos realizados	1.105.958	2.569.696
Total pagos pendientes	42.653	26.042
	<u><u>1.148.611</u></u>	<u><u>2.595.738</u></u>

AB

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**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 durante el periodo intermedio, distribuidas por categorías profesionales, y su distribución por géneros al 30 de junio de 2019, es el siguiente:

Categoría profesional	Al 30 de junio de 2019	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existían personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

**17. Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 15 de julio de 2019, se acuerda suscribir una póliza de crédito para el descuento de efectos de comercio y otras operaciones con la entidad financiera Bankinter S.A. por un importe de máximo de hasta aproximadamente 100.000 euros

No existen otros hechos significativos.

AB



**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	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 11/2009 tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 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 11/2009, 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 11/2009, 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 11/2009, 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, 2018, 2019 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Ver nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	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.

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.

AB



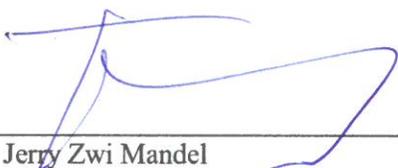

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES**  
**AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) correspondientes al periodo intermedio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

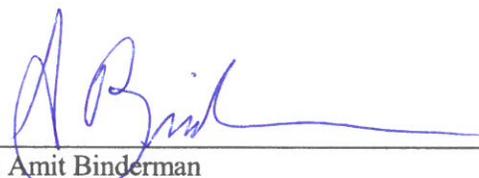
Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas que preceden a este escrito.

Madrid, 10 de octubre de 2019



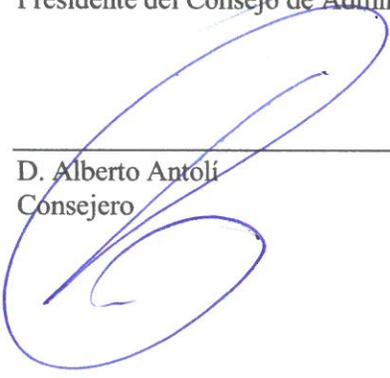
---

D. Jerry Zwi Mandel  
Presidente del Consejo de Administración



---

D. Amit Binderman  
Consejero



---

D. Alberto Antolí  
Consejero