

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

30 de abril 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**”), en sus redacciones vigentes, Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. (“**Galil Capital**” o la “**Sociedad**”), pone en conocimiento del mercado la siguiente

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (1) Por la presente se publican las cuentas anuales de Galil Capital correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2020, el informe de gestión del referido ejercicio y el informe de auditoría elaborado por el auditor de cuentas de la Sociedad.
- (2) Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



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

# Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 5 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 35.019 miles de euros, lo que supone un 93% del total de los activos de la Sociedad.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2020 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la Dirección de la Sociedad.
- Evaluación del modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes.
- Revisión de las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a si dichas estimaciones son razonables.
- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

29 de abril de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/07433

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

# Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020  
Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

AB

JM



AB JM AM

**Cuentas Anuales**

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance al  
31 de diciembre de 2020  
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>35.124.015</b>	<b>34.878.359</b>
Inversiones inmobiliarias	5	35.018.821	34.780.128
Terrenos		22.679.564	22.679.564
Construcciones		12.304.215	12.091.615
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		35.042	8.949
Inversiones financieras a largo plazo		105.194	98.231
Otros activos financieros	7	105.194	98.231
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.346.696</b>	<b>1.345.004</b>
Existencias		-	91.074
Anticipos a proveedores	7	-	91.074
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		115.785	128.724
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	115.705	74.131
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7 y 10	80	54.593
Inversiones financieras a corto plazo	7	17.999	7.924
Otros activos financieros		17.999	7.924
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.212.912	1.117.283
Tesorería		2.212.912	1.117.283
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>37.470.711</b>	<b>36.223.363</b>

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance al  
31 de diciembre de 2020  
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.476.243</b>	<b>26.623.737</b>
Fondos propios	9	26.476.243	26.623.736
Capital		27.386.960	27.386.960
Capital emitido		27.386.960	27.386.960
Prima de emisión		1.317.420	1.317.420
Reservas		(47.328)	(47.328)
Otras reservas		(47.328)	(47.328)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(286.850)	(286.850)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.746.466)	(1.666.664)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.746.466)	(1.666.664)
Resultado del ejercicio	3	(147.494)	(79.802)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.321.559</b>	<b>8.863.235</b>
Deudas a largo plazo	7	10.321.559	8.863.235
Deuda con entidades de crédito		10.141.999	8.711.769
Otros pasivos financieros		179.560	151.467
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>672.909</b>	<b>736.391</b>
Deudas a corto plazo	7	598.176	674.117
Deuda con entidades de crédito		585.515	661.601
Otros pasivos financieros		12.661	12.516
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7 y 8	74.733	62.275
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7 y 12	3.000	3.000
Acreedores varios	7	49.675	55.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	-	933
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	20.258	1.620
Anticipos de clientes		1.800	725
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>37.470.711</b>	<b>36.223.363</b>

AB JM 

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2020  
(expresada en euros)

	Nota	2020	2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:		1.433.253	1.233.426
Prestaciones de servicios	5, 11	1.433.253	1.233.426
Otros ingresos de explotación:		7.119	6.181
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.119	6.181
Gastos de personal:		(9.717)	(9.714)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.387)	(7.384)
Cargas sociales		(2.330)	(2.330)
Otros gastos de explotación	5, 11	(1.066.073)	(886.072)
Servicios exteriores		(919.295)	(828.842)
Tributos		(135.449)	(55.090)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(11.264)	(2.024)
Otros gastos de gestión corriente		(65)	(116)
Amortización del inmovilizado	5	(258.093)	(213.695)
Otros resultados		17.978	1.373
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>124.467</b>	<b>131.499</b>
Ingresos financieros:		231	185
De valores negociables y otros instrumentos financieros	12	231	185
De terceros		231	185
Gastos financieros:		(272.192)	(211.486)
Por deudas con terceros		(272.192)	(211.486)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(271.961)</b>	<b>(211.301)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(147.494)</b>	<b>(79.802)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(147.494)</b>	<b>(79.802)</b>

JM

AB

AAm

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2020  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	Nota	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(147.494)	(79.802)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(147.494)</b>	<b>(79.802)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	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 2018</b>		20.799.860	-	-	(31.630)	(269.000)	(1.084.039)	(582.625)	18.832.566
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>		20.799.860	-	-	(31.630)	(269.000)	(1.084.039)	(582.625)	18.832.566
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(79.802)	(79.802)
Aumento de capital		6.587.100	-	1.317.420	-	-	-	-	7.904.520
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	(17.850)	-	-	(17.850)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(15.698)	-	(582.625)	582.625	(15.698)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>		27.386.960	-	1.317.420	(47.328)	(286.850)	(1.666.664)	(79.802)	26.623.736
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>		27.386.960	-	1.317.420	(47.328)	(286.850)	(1.666.664)	(79.802)	26.623.736
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(147.494)	(147.494)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	(79.802)	79.802	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>		27.386.960	-	1.317.420	(47.328)	(286.850)	(1.746.466)	(147.494)	26.476.243

AB

JM

AM

Galil Capital RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2020  
(expresado en euros)

	Nota	2020	2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>238.125</b>	<b>71.065</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(147.494)	(79.802)
Ajustes del resultado:		541.318	425.647
Amortización del inmovilizado (+)		258.093	213.695
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	9.268	2.024
Ingresos financieros (-)		(231)	(185)
Gastos financieros (+)	7 y 11	272.192	211.486
Otros ingresos y gastos (+/-)		1.996	(1.373)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>116.262</b>	<b>(63.478)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		105.088	18.193
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(6.180)	(48.366)
Otros pasivos corrientes (+/-)		(3.776)	15.877
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		21.130	(49.182)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(271.961)</b>	<b>(211.301)</b>
Pagos de intereses (-)		(272.192)	(211.486)
Cobros de intereses (+)		231	185
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(496.785)</b>	<b>(6.683.931)</b>
<b>Pagos por Inversiones (-):</b>		<b>(496.785)</b>	<b>(6.683.931)</b>
Inversiones inmobiliarias	5	(496.785)	(6.683.931)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.354.289</b>	<b>6.577.410</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>7.886.670</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	-	7.904.520
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	9	-	(17.850)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>1.354.289</b>	<b>(1.309.260)</b>
Emisión:	7	2.015.890	1.000.000
Deudas con entidades de crédito (+)		2.015.890	1.000.000
Devolución y amortización de:		(661.601)	(2.309.260)
Deudas con entidades de crédito (-)		(661.601)	(2.309.260)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.095.629</b>	<b>(35.456)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.117.283	1.152.739
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.212.912	1.117.283

JM

AB

AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**1) Actividad**

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

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

Según escritura pública de fecha 29 de junio de 2018 el domicilio social se trasladó a la calle Provença n° 231, piso 1°, Casa Puig i Cadafalch, Barcelona, estando el anterior domicilio social fijado en la calle Conquista n° 60, de Badalona.

Con fecha 26 de noviembre de 2019, el consejo de administración de la Sociedad acordó, entre otros, trasladar el domicilio social de la Sociedad a la dirección Avenida Diagonal, 520, Entresuelo 5°, 08006 Barcelona. Dicho acuerdo se elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona D. Raúl González Fuentes el 28 de noviembre de 2019 con el número 4.251 de su protocolo.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, estando en el momento de la constitución inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y sus acciones cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (el “BME Growth”) anteriormente denominado 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

JM AB AAm

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

inversión exigidos para estas sociedades.

- 6) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en el Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

**Efectos de la pandemia del COVID-19 en la actividad de la Sociedad**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote de Coronavirus COVID-19 era una pandemia debido a su rápida expansión por todo el mundo. La mayoría de los gobiernos han adoptado medidas restrictivas para contener la propagación del virus, incluido el aislamiento, el confinamiento, la cuarentena y la restricción de la libre circulación de personas, el cierre de espacios públicos y privados, excepto los que se consideran de primera necesidad y salud, el cierre de fronteras y reducción drástica en el transporte terrestre, ferroviario, marítimo y aéreo. Esta situación ha tenido un impacto significativo en la economía global. Todas las previsiones para 2020 se han visto afectadas de forma muy significativa, creando una gran incertidumbre en todos los sectores.

Así, como consecuencia de la crisis causada por el brote del coronavirus, la Sociedad ha sufrido unos ingresos menores a los esperados inicialmente, así como un deterioro de la rentabilidad también superior al esperado antes de la pandemia. De cara al ejercicio 2021, la Sociedad espera que las condiciones actuales del mercado continúen durante la mayor parte del año, al menos hasta que una gran parte de la población esté vacunada y la actividad turística aumente, por lo que los ingresos y márgenes seguirán resintiéndose hasta que la situación se vaya normalizando.

**Régimen SOCIMI**

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

**Requisitos de inversión (Art.3)**

- a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de

JM

AB

RAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir (i) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia, y/o (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

AB

JM

AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

- 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 la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 28 de febrero de 2018, en el BME Growth (antiguo MAB).

**Capital mínimo requerido (Art. 5)**

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad 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 la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecidos aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

JM AB ASM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, 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.**

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

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

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 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, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente al ejercicio 2020.

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

**c) Principios contables**

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

**d) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específica establece que no es necesario.

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
  - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

- Tasaciones ECO de carácter hipotecario y Tasaciones RICS de los inmuebles realizadas por Gloval Building Value y Savills Aguirre-Newman, respectivamente.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.4)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.6).
- Impuesto de sociedades (nota 4.7). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El consejo de administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del consejo de administración dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 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 ejercicio 2020 un resultado negativo de 147.494 euros (79.802 euros negativo en el ejercicio 2019) y un fondo de maniobra positivo de 1.673.787 euros, (608.613 euros positivo en el ejercicio 2019). El consejo de administración considera que las pérdidas acumuladas (1.746.466 euros) serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos. Durante el ejercicio 2018 se realizó la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el *Subscription Agreement* tal y como se mencionó en la memoria de ese ejercicio y con fecha 19 de marzo de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil una ampliación de capital consistente en la emisión, suscripción y desembolso de 658.710 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal que asciende a un total de 6.587.100 euros y una prima de emisión de 2 euros por acción, la cual asciende a un total de 1.317.420 euros. Por todo ello, el consejo de administración de la Sociedad ha preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

**g) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes**

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

JM AB AM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**3) Aplicación del resultado**

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

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

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020 que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2020</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(147.494)
Total	<u>(147.494)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(147.494)
Total	<u>(147.494)</u>

Con fecha 29 de junio de 2020, la junta general de accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019 de 79.802 euros de pérdida a resultado negativo de ejercicios anteriores.

**4) Normas de registro y valoración**

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

**4.1. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles (terrenos, construcciones e instalaciones técnicas) 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,

AB JM AM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

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

#### **4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

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

La Sociedad no mantiene al cierre del ejercicio 2020 y 2019 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

*Arrendamiento operativo*

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

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

**4.4. Instrumentos financieros**

**4.4.1. Activos financieros**

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

**(a) *Préstamos y partidas a cobrar***

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

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

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

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

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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.

***(b) Fianzas entregadas y recibidas***

AB      JM      AM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 las cuentas anuales diferencia entre:

**4.6.1. Provisiones**

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

**4.6.2. Pasivos contingentes**

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

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

JM AB AAm

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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.

Régimen tributario SOCIMI

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley SOCIMI. Esta opción fue aprobada por el entonces 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 citado ejercicio, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A juicio del consejo de administración de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 31 de diciembre de 2020.

#### **4.8. Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

Los ingresos derivados de arrendamientos operativos se registran en la cuenta pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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.

**4.10. Transacciones entre partes vinculadas**

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

**4.11. Estado de flujos de efectivo**

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

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

**5) Inversiones inmobiliarias**

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

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

JM AB AAm

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 31.12.19	22,679,564	12,605,521	9,141	35,294,226
Entradas	-	468,275	28,511	496,785
Saldo al 31.12.20	22,679,564	13,073,796	37,652	35,791,011
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 31.12.19	-	(513,906)	(192)	(514,098)
Dotación a la amortización	-	(255,674)	(2,418)	(258,093)
Saldo al 31.12.20	-	(769,580)	(2,610)	(772,191)
Valor Neto Contable al 31.12.19	22,679,564	12,091,615	8,949	34,780,128
Valor Neto Contable al 31.12.20	22,679,564	12,304,215	35,042	35,018,821

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 31.12.18	18,694,964	9,915,331	-	28,610,295
Entradas	3,984,600	2,690,190	9,141	6,683,931
Saldo al 31.12.19	22,679,564	12,605,521	9,141	35,294,226
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 31.12.18	-	(300,403)	-	(300,403)
Dotación a la amortización	-	(213,503)	(192)	(213,695)
Saldo al 31.12.19	-	(513,906)	(192)	(514,098)
Valor Neto Contable al 31.12.18	18,694,964	9,614,928	-	28,309,892
Valor Neto Contable al 31.12.19	22,679,564	12,091,615	8,949	34,780,128

Las altas en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material dadas durante el ejercicio 2020 se corresponden al mobiliario para equipar apartamentos de la propiedad situada en Calle Béjar 23, Madrid que se encuentran arrendados mediante Contratos de Arrendamientos de Temporada de la LAU, a estudiantes y profesionales, actualmente en periodos temporales de mínimo 31 días y máximo 12 meses.

Las altas en construcciones en el ejercicio se corresponden en su totalidad con activaciones de reformas que la sociedad ha realizado durante el ejercicio en los inmuebles de su propiedad.

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

Durante el ejercicio 2020 no se han completado transacciones de adquisiciones de inmuebles, mientras que en el ejercicio 2019 se completaron las siguientes transacciones:

- El 16 de mayo de 2019, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1.164, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un inmueble ubicado en la Calle Navas de Tolosa número 279 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de 11 viviendas y un sótano. De superficie construida setecientos siete metros

JM AB PAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 1.250.000 euros.

- El 16 de diciembre de 2019, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 3.199, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Eduardo Bautista Blázquez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Concepción Arenal, 79-81 en Barcelona. Este edificio está compuesto de tres locales comerciales en planta sótano y planta baja, y de veinticuatro viviendas, distribuidos en planta entresuelo, cuatro, plantas, ático y sobreático. En el edificio es de superficie construida de dos mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio es de 4.180.000 euros.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con las activaciones de aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios 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 4.901 euros en 2020 y 25.789 euros en el ejercicio 2019
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 47.968 euros en 2020 y 74.157 euros en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 58.692 euros en 2020 y 127.886 euros en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid no ha visto incrementado su valor bruto en 2020 pero si 43.776 euros el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Corsega 689 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 1.982 euros en 2020, y 168.702 euros el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 173.479 euros en 2020 y 250.005 euros y 9.141 euros de otro inmovilizado material en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Verdi 282 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 36.815 euros en 2020 y 145.663 euros en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Escorial 9 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 1.421 euros en 2020 y 85.683 euros en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Navas de Tolosa, 279 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 41.640 euros en 2020 y 223.671 euros en el ejercicio 2019.
- El edificio ubicado en la Calle Concepción Arenal, 79-81 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 101.377 euros en 2020 y 99.458 euros en el ejercicio 2019.

En el ejercicio 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.433.253 euros (1.233.426 euros en el ejercicio 2019), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.046.113 euros (886.072 euros en el ejercicio 2019) (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.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

A 31 de diciembre de 2020:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28	2.934.185	4.343.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.292.114	4.525.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16	3.177.534	4.619.000	31/12/2020	4,75%
Edificio Calle Còrsega 689	2.502.740	3.683.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Granada 12, Madrid	6.303.741	9.400.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	5.195.836	6.757.000	31/12/2020	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	1.677.815	2.281.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle Escorial, 9	4.046.389	4.576.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Navas de Tolosa 279	1.499.527	2.108.000	31/12/2020	4,75%
Edificio Concepción Arenal 79-81	4.352.938	5.384.000	31/12/2020	5,00%
	34.983.779	47.676.000		

A 31 de diciembre de 2019:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28	2.948.887	4.902.000	31/12/2019	5,75%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.265.004	4.987.000	31/12/2019	5%
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16	3.160.307	5.240.000	31/12/2019	5%
Edificio Calle Còrsega 689	2.526.551	3.817.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Calle Granada 12, Madrid	6.348.019	9.475.000	31/12/2019	5,25%
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	5.053.397	6.586.000	31/12/2019	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	1.654.273	2.464.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Calle Escorial, 9	4.067.677	5.216.000	31/12/2019	5%
Edificio Navas de Tolosa 279	1.468.446	2.029.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Concepción Arenal 79-81	4.278.543	5.965.731	31/12/2019	5,43%
	34.771.179	50.681.731		

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

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

operativo son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual	Ingreso anual
	arrendamiento (en euros)	arrendamiento (en euros)
	31.12.20	31.12.19
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	113.414	116.062
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	142.293	126.956
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona	130.674	136.112
Edificio Calle Còrsega 689, Barcelona	116.593	95.833
Edificio Calle Granada 12, Madrid	321.750	377.558
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	156.926	145.490
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	84.576	65.560
Edificio Calle Escorial 9, Barcelona	123.885	142.078
Edificio Calle Navas de Tolosa 279, Barcelona	70.318	27.776
Edificio Calle Concepción Arenal 79-81, Barcelona	172.824	-
	1.433.253	1.233.426

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.20	Saldo al 31.12.19
Menos de un año	1.089.345	1.399.305
Entre uno y cinco años	2.912.395	3.003.597
Más de cinco años	1.544.180	1.582.963
	5.545.920	5.985.865

### Seguros

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

### **7.1 Activos financieros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	31.12.20		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	105.194	17.999	123.193
Préstamos y partidas a cobrar	-	115.705	115.705
<b>Total</b>	<b>105.194</b>	<b>133.704</b>	<b>238.898</b>

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	31.12.19		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	98.231	7.924	106.155
Préstamos y partidas a cobrar	-	74.131	74.131
<b>Total</b>	<b>98.231</b>	<b>82.055</b>	<b>180.286</b>

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

En el epígrafe otros activos financieros a corto plazo del ejercicio 2020 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	31.12.20	31.12.19
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	115.705	74.130
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 10)	80	54.593
<b>Total</b>	<b>115.785</b>	<b>128.723</b>

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):

Concepto	31.12.20	
	Cientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(15.790)	(15.790)
Corrección valorativa por deterioro	(10.059)	(10.059)
Reversión del deterioro	790	790
<b>Pérdida por deterioro final</b>	<b>(25.058)</b>	<b>(25.058)</b>

Concepto	31.12.19	
	Cientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(15.790)	(15.790)
Corrección valorativa por deterioro	-	-
Reversión del deterioro	-	-
<b>Pérdida por deterioro final</b>	<b>(15.790)</b>	<b>(15.790)</b>

Adicionalmente se registran en el epígrafe pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales 1.995 euros correspondientes a pérdidas por créditos comerciales incobrables, 2.024 euros en el ejercicio 2019.

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**7.2 Pasivos financieros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	31.12.20		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
<b>Débitos y otras cuentas a pagar</b>			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 12)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	49.675	49.675
<b>Deudas a corto y largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	10.141.999	585.515	10.727.514
Otros pasivos financieros	179.560	12.661	192.221
	10.321.559	650.851	10.972.410

Concepto	31.12.19		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
<b>Débitos y otras cuentas a pagar</b>			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 12)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	55.997	55.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	933	933
<b>Deudas a corto y largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	8.711.769	661.601	9.373.369
Otros pasivos financieros	151.467	12.516	163.982
	8.863.235	734.047	9.597.282

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

*7.2.1 Deudas con entidades de crédito*

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

AB  
 JM  
 AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

31.12.20

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.20					Total
				2022	2023	2024	2025	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	68.669	69.683	65.405	73.211	75.041	473.470	825.479
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	114.136	118.280	120.969	123.719	126.532	1.656.046	2.259.682
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	135.885	144.493	147.777	151.137	154.573	1.897.970	2.631.635
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	111.486	114.487	116.915	119.394	121.925	1.761.762	2.345.969
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	42.681	43.546	44.336	45.141	45.960	735.415	957.079
Abanca	01/03/2035	1.900.000	112.857	114.867	116.882	11.886	120.911	1.230.265	1.707.669
<b>TOTAL</b>		<b>12.026.000</b>	<b>585.515</b>	<b>605.356</b>	<b>612.285</b>	<b>524.488</b>	<b>644.942</b>	<b>7.754.929</b>	<b>10.727.514</b>

31.12.19

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.19					Total
				2021	2022	2023	2024	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	87.282	68.411	70.122	71.875	73.672	511.292	882.654
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	161.556	114.116	116.730	109.501	122.098	1.647.280	2.271.281
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	193.503	135.685	138.769	141.924	145.151	2.009.272	2.764.304
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	159.684	111.486	113.850	116.264	118.729	1.835.118	2.455.131
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	59.576	42.682	43.456	44.245	45.048	764.993	1.000.000
<b>TOTAL</b>		<b>10.126.000</b>	<b>661.601</b>	<b>472.380</b>	<b>482.927</b>	<b>483.809</b>	<b>504.698</b>	<b>6.767.955</b>	<b>9.113.370</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 el valor neto contable del inmueble al 31 de diciembre de 2020 de 2.934.185 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, y en la calle Bretón de los Herreros 14-16. Dichos inmuebles tienen un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 en la calle Aulestia I Pijoan 4-6 de 3.292.114 y en la calle Bretón de los Herreros 14-16 de 3.177.534 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 6 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 6.303.741 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.500.000 euros): concedido con fecha de 9 de julio de 2018 vencimiento 9 de julio de 2038. Tipo de interés: 2,10% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 9 de julio de 2019. Tasa EURIBOR al plazo de doce meses + 2,10% para el resto de la vigencia del préstamo. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Béjar 23, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 5.195.836 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 1.000.000 euros): concedido con fecha de 16 de diciembre de 2019 vencimiento 16 de diciembre de 2039. Tipo de interés: 1,80% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 16 de diciembre de 2020. Tasa EURIBOR al plazo de doce meses + 1.8% para el resto de la vigencia del préstamo. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Corsega 689, con un valor neto contable a 31 de

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

diciembre de 2020 de 2.502.740 euros.

- Préstamo Abanca (Capital concedido: 1.900.000 euros): concedido con fecha de 1 de marzo de 2020 y vencimiento 1 de marzo de 2035. Tipo de interés: 1,8% sobre el capital que se adeuda hasta el 28 de febrero de 2021. Tasa EURIBOR a doce meses +1,8%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Escorial 9, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 4.046.389 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

El préstamo concedido por el Banco de Sabadell, S.A., 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 cuatro préstamos concedidos por Bankinter, S.A. consideran como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

- Falta de pago de al menos 3 plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del deudor por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.

AB JM ABM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

- 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 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración, considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2020	2019
Intereses	<u>224.692</u>	<u>195.320</u>

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

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

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Concepto	31.12.20	31.12.19
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 12)	3.000	3.000
Acreedores varios	49.675	55.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	933
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 10)	20.258	1.620
Anticipos de clientes	1.800	725
<b>Total</b>	<b>74.733</b>	<b>62.275</b>

## **9. Fondos Propios**

### **9.1 Capital social**

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

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

El capital social se aumenta en la suma de:

- 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 nominar 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 normativas, 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.

Al 31 de diciembre de 2020 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:

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 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 ejercicio 2020	28.400	10	10,1	286.850
Al cierre del ejercicio 2019	28.400	10	10,1	286.850

Durante el ejercicio 2019 se compraron 1.500 acciones propias a diferentes precios (precio medio de la venta 11,9 euros) el cual generó un gasto financiero de 99,42 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

De acuerdo con los requisitos de incorporación del BME Growth (antiguo MAB), con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad formalizó un contrato de liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como "Proveedor de Liquidez" de la Sociedad en el BME Growth (antiguo MAB), a los efectos de dotar de liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad. A estos efectos, la Sociedad puso a disposición del Proveedor de Liquidez 300.000 euros en efectivo y 30.000 acciones de la Sociedad (de 10 euros de valor nominal unitario) con la exclusiva finalidad de permitirle hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez.

Al 31 de diciembre de 2020 el proveedor de liquidez dispone de 204.914 euros en efectivo y 28.400 acciones de la Sociedad.

## 10. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

31.12.20

Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	19.666	
Organismos de la seguridad social	-	-	233	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	358	
Otros	80	-	-	
	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>20.258</b>	

31.12.19

Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	54.593	-	-	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	1.620	
	<b>54.593</b>	<b>-</b>	<b>1.620</b>	

**Impuesto sobre sociedades:**

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31.12.20	31.12.19
<i>Resultado contable</i>	(147.494)	(79.802)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	--
<i>Base imponible</i>	(147.494)	(79.802)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio del año 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2020, 2019, 2018 y 2017 del Impuesto sobre Sociedades y hasta el 25 de julio de 2020 el ejercicio 2016, y el ejercicio 2020, 2019, 2018 y 2017 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

JM AB RAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

La Ley 11/2019 establece que la opción de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

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

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

## **11. Ingresos y gastos**

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 1.433.253 euros (1.233.426 euros en 2019).

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Otros gastos de explotación:

	31.12.2020	31.12.2019
Servicios exteriores	(919.295)	(828.842)
Tributos	(135.449)	(55.090)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(11.264)	(2.024)
Otros gastos de gestión corriente	(65)	(116)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.066.073)</b>	<b>(886.072)</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>2020</i>	<i>2019</i>
<i>Arrendamientos y cánones</i>	<i>605</i>	<i>983</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>83.200</i>	<i>75.282</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>742.291</i>	<i>633.082</i>
Base fee	308.763	236.998
IR Fee	96.000	96.000
Base fee - impuestos no deducibles	47.982	40.315
IR Fee – impuestos no deducibles	15.392	16.329
Gastos de gestores, Asesores	257.191	229.888
Honorarios consejeros	12.000	12.000
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.963	1.552
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>2.314</i>	<i>5.715</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>93.885</i>	<i>113.780</i>
<i>Total</i>	<i>919.295</i>	<i>828.842</i>

**12. Operaciones con partes vinculadas**

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

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

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

31.12.2020	Importe	Total
Servicios exteriores	482.331	482.331
<i>Base fee</i>	308.763	308.763
<i>IR fee</i>	96.000	96.000

AB      JM      AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

<i>Honorarios Consejeros</i>	12.000	12.000
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	47.982	47.982
<i>IR fee- impuestos no deducibles</i>	15.392	15.392
<i>Honorarios consejeros-impuestos no deducibles</i>	1.963	1.963
<b>Ingresos financieros</b>	<b>231</b>	<b>231</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31.12.2019	Importe	Total
<b>Servicios exteriores</b>	<b>403.194</b>	<b>403.194</b>
<i>Base fee</i>	236.998	236.998
<i>IR fee</i>	96.000	96.000
<i>Honorarios Consejeros</i>	12.000	12.000
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	40.315	40.315
<i>IR fee- impuestos no deducibles</i>	16.329	16.329
<i>Honorarios consejeros-impuestos no deducibles</i>	1.552	1.552
<b>Ingresos financieros</b>	<b>185</b>	<b>185</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>16.167</b>	<b>16.167</b>

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2020 y 2019, expresado en euros, es el siguiente:

31.12.2020	Partes Vinculadas	Total
<b>Proveedores empresas de grupo (Nota 7)</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.000)</b>

31.12.2019	Partes Vinculadas	Total
<b>Proveedores empresas de grupo (Nota 7)</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.000)</b>

**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.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 BME Growth (antiguo 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 BME Growth (antiguo 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 BME Growth (antiguo 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 trimestral como se indica en el apartado "Service Management Agreement".
- **"Performance fee"**: Será devengado sobre todas las propiedades vendidas en el año que sean vendidas. Sobre la venta de cualquier propiedad "Sold Property", la Sociedad calculará la ganancia o pérdida (Capital Gain/ Capital Loss) generada por la venta de dicha propiedad. El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss agregado sobre todas las propiedades para las cuales el Performance Fee no haya sido pagado.

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

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

(ii) en el primer día laborable de mayo del siguiente año en el que Performance Fee sea calculado. Si en un año en concreto, la Sociedad tiene una pérdida de capital neta derivada

AB JM HAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

de propiedades vendidas durante ese año, entonces dicha pérdida neta de capital será agregado al cálculo total del Capital Gain/ Capital Loss de propiedades vendidas en el ejercicio siguiente.

3. **“Special Termination Fee”**: Este fee está diseñado para proteger al “Investment Manager” si ciertas circunstancias (como se describe a continuación) tienen lugar. Este fee se pagará en su totalidad dentro de los 30 días de la ocurrencia de uno de los siguientes eventos (el “Evento especial”):

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

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el BME Growth (antiguo 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 introdujo 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.
- **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

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Termination Fee” en los términos previstos en este apartado (v).

A 31 diciembre de 2020, se han registrado 356.745 euros correspondientes al Base fee (308.763 euros correspondientes al honorario devengado y 47.982 euros correspondientes a impuestos o deducibles relacionados, mientras que en 2019 se registraron 236.998 como honorarios y 40.315 como impuestos) totalmente pagados al finalizar el año y 16.963 (12.000 euros correspondientes al honorario devengado y 1.963 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados, 12.000 euros correspondientes a 2019 y 1.963 de impuestos no deducibles) correspondientes a los honorarios de los consejeros. Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

**Service Management Agreement**

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

Los términos principales del Service Management Agreement son:

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

A 31 de diciembre de 2020 se han devengado 96.000 euros de IR Fee (96.000 euros para 2019) que se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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

Durante ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 15.000 euros (y 1.963 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (12.000 euros en el ejercicio 2019) por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 21 de junio de 2018 y 18 de diciembre de 2017, así como los devengados conforme al “Investment Management Agreement”. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

**Información cualitativa**

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

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

**14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

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

JM AB Amy

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

total de pagos pendientes:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	9
Ratio de operaciones pagadas	99%	98%
Ratio de operaciones pendientes de pago	1%	2%
	2020	2019
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.448.619	2.131.877
Total pagos pendientes	6.275	52.729
	1.454.894	2.184.606

**15. Información sobre el medio ambiente**

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

**16. Otra información**

El número medio de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, distribuidas por categorías profesionales y género es el siguiente:

	Al 31 de Diciembre de 2020	
Categoría profesional	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1
	Al 31 de Diciembre de 2019	
Categoría profesional	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Los ejercicios 2020 y 2019, no existían personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Remuneración a los auditores: Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2020; ascendió a 15.550 euros. Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 15.500 euros. Asimismo, se han devengado 5.000 euros en concepto de Otros servicios prestados durante los ejercicios 2020 y 2019.

JM AB AM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**17. Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 19 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Afanti Invest, S.L., una sociedad de nacionalidad española con NIF B02905560, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario de Barcelona D. Miquel Tarragona Coromina, en fecha 10 de diciembre de 2020 bajo el número 2533 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47592, Folio 37, Hoja B-556549. Esta sociedad no había realizado actividad alguna desde la fecha de su constitución ni había establecido ninguna relación contractual o laboral en el referido período, así como que no había contraído deuda o pasivo alguno con terceros que no hubiera sido debidamente satisfecho a los efectos de poder vehicular futuras inversiones.

Tras esta adquisición, Afanti Invest S.L. pasa a denominarse Galil Re Naquera S.L.U. y se modifica su objeto social para que pueda desarrollar las actividades propias de las SOCIMI.

Excepto por lo comentado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentes cuentas anuales.

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (17.350)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016, 2017, 2018 y 2019 (nota 5)

JM AB AAM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley SOCIMI	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley SOCIMI	Ver nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI	N/A

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

El consejo de administración de la Sociedad entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

AB

RAM

JM

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

### Informe de Gestión del ejercicio 2020

#### 1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no ha realizado adquisiciones, a cierre del mismo con un total de diez activos inmobiliarios (nueve edificios completos y unos activos en el mismo edificio).

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.433.253 euros frente a los 1.233.426 euros registrados a 31 de diciembre de 2019, que se corresponde a los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 5 de la memoria.

Los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que incluyen 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, ascienden a 1.066.073 euros a 31 de diciembre de 2020 (886.072 euros en el ejercicio 2019) (Nota 11).

Con todo, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un resultado de explotación positivo de 124.467 euros (frente al importe positivo de 131.499 euros registrado a 31 de diciembre de 2019).

El resultado financiero a 31 de diciembre de 2020 asciende a 271.961 euros negativos en la misma línea que el resultado financiero obtenido a 31 de diciembre de 2019 que ascendió a 211.301 euros negativos.

Con todo lo anterior, el resultado del ejercicio se mantiene en cifras negativas a 31 de diciembre de 2020.

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

- (i) El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad y la suscripción de nuevos arrendamientos en relación con las unidades que a fecha de 31 de diciembre de 2020 estaban vacías, en fase de reforma, o por cualquier otro motivo, no estuvieran arrendadas.
- (ii) El crecimiento de los gastos de explotación por debajo del crecimiento asociado a los ingresos de explotación que se verán incrementados, entre otros, por el efecto de las rentas percibidas por los inquilinos (una vez estabilizadas por la situación COVID y los atrasos) y por estos motivos:
  - los honorarios de la Gestora: el Base Fee establecido en el Contrato de Gestión (no estimándose que la Gestora vaya a tener derecho al devengo del Performance Fee).

JM AB Amy

- costes generales: gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos al mantenimiento de la Sociedad en el BME Growth,, mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.
- Ingresos por arrendamientos: durante el ejercicio 2020, debido a la crisis del COVID-19, se incrementó el número de viviendas no arrendadas (vacantes) respecto los datos registrados en años.
- IVA no recuperable por prorata: se estima que aproximadamente el 74% del IVA soportado por los costes relacionados antes no serían deducibles y supondrían un mayor gasto para la Sociedad.
- comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos: la Sociedad considerará la posibilidad de suscribir nuevos préstamos hipotecarios en caso de adquirir nuevos inmuebles.
- amortización del inmovilizado: se estima un ritmo de amortización del 2% anual del valor activado.

## **2- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA LA SOCIEDAD**

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

- (i) Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
- (ii) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- (iii) Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- (iv) Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- (v) Riesgo de incremento de los costes de terceros.

## **3- EFECTOS DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote de Coronavirus COVID-19 era una pandemia debido a su rápida expansión por todo el mundo. La mayoría de los gobiernos han adoptado medidas restrictivas para contener la propagación del virus, incluido el aislamiento, el confinamiento, la cuarentena y la restricción de la libre circulación de personas, el cierre de espacios públicos y privados, excepto los que se consideran de primera necesidad y salud, el cierre de fronteras y reducción drástica en el transporte terrestre, ferroviario, marítimo y aéreo. Esta situación ha tenido un impacto significativo en la economía global. Todas las previsiones para 2020 se han visto afectadas de forma muy significativa, creando una gran incertidumbre en todos los sectores.

Así, como consecuencia de la crisis causada por el brote del coronavirus, la Sociedad ha sufrido unos ingresos menores a los esperados inicialmente, así como un deterioro de la rentabilidad también superior al esperado antes de la pandemia. De cara al ejercicio 2021, la Sociedad espera que las condiciones actuales del mercado continúen durante la mayor parte del año, al menos hasta que una gran parte de la población esté desocupada y la actividad turística aumente, por lo que los ingresos y márgenes seguirán resintiéndose hasta que la situación se vaya normalizando.

AB JM AAM

#### **4- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

Con fecha 19 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Afanti Invest, S.L., una sociedad de nacionalidad española con NIF B02905560, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario de Barcelona D. Miquel Tarragona Coromina, en fecha 10 de diciembre de 2020 bajo el número 2533 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47592, Folio 37, Hoja B-556549. Esta sociedad no había realizado actividad alguna desde la fecha de su constitución ni había establecido ninguna relación contractual o laboral en el referido período, así como que no había contraído deuda o pasivo alguno con terceros que no hubiera sido debidamente satisfecho a los efectos de poder vehicular futuras inversiones.

Tras esta adquisición, Afanti Invest S.L. pasa a denominarse Galil Re Naquera S.L.U. y se modifica su objeto social para que pueda desarrollar las actividades propias de las SOCIMI.

Excepto por lo comentado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentes cuentas anuales.

#### **5- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

#### **6- ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio no se han adquirido acciones propias.

#### **7- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Al cierre del ejercicio, la Sociedad sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

#### **8- PERIODO MEDIO DE PAGO**

El periodo medio de pago de la Sociedad en el ejercicio 2020 ha sido de 4 días, y por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido.

JM

AAM

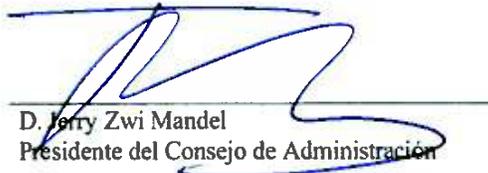
AB

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR EL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el consejo de administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2020.

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.

Barcelona 30 de marzo de 2021



D. Jerry Zwi Mandel  
Presidente del Consejo de Administración



D. Amik Binderman  
Consejero

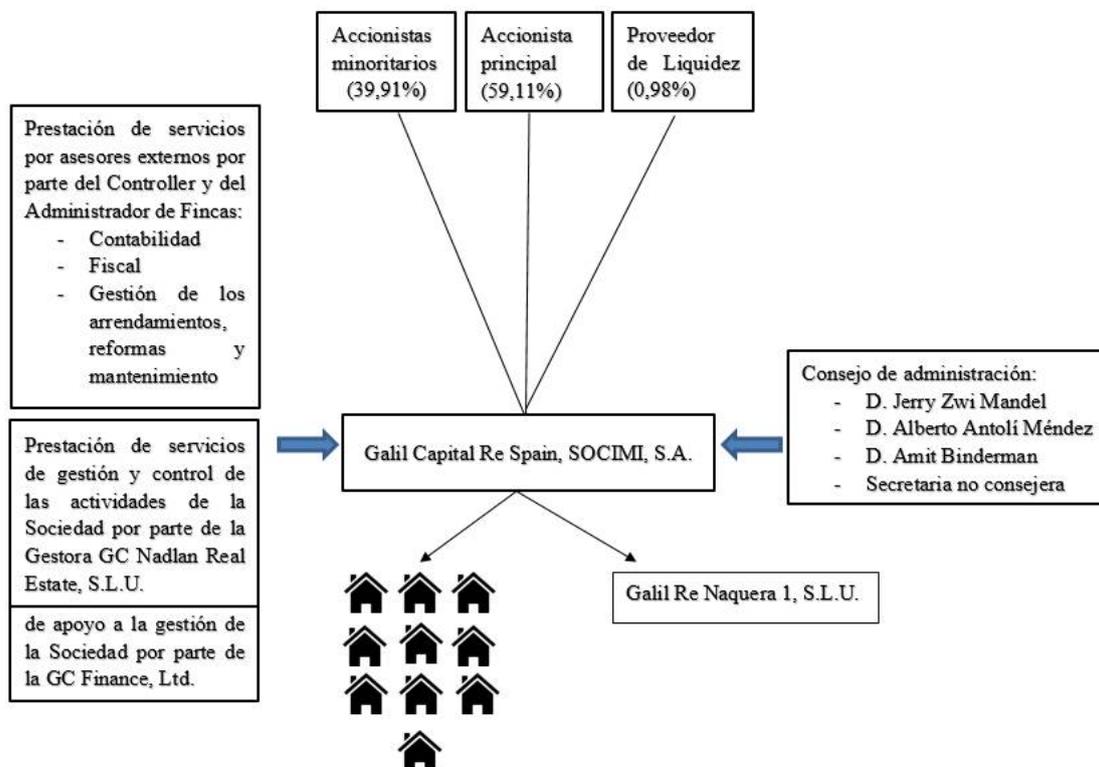


D. Alberto Antoli  
Consejero

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

El consejo de administración de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. ("**Galil Capital**" o la "**Sociedad**") formula el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**BME Growth**") a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del BME Growth, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

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



## I. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. COMPOSICIÓN Y FUNCIONES

### 1. Composición del consejo de administración

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

#### **Don Jerry Zwi Mandel, Presidente**

*Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017*

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

Adicionalmente, desde junio de 2019 y hasta la fecha forma parte del consejo de administración y es miembro del comité de auditoría de la sociedad IDI Insurance Company Ltd., sociedad que cotiza en la bolsa de Tel Aviv. Entre el 2015 y el 2018 formó parte del consejo de administración y del comité de auditoría de Kornit Digital Ltd (KRNT), sociedad cotizada en el NASDAQ. Entre 2008 y 2017 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Direct Insurance - Financial Investments Ltd. (DIFI), cotizada en la bolsa de Tel Aviv. Desde 2005 a 2008 formó parte del consejo (Presidente del comité de inversiones entre 2006 y 2008) de Chen Yahav, la filial del fondo de pensiones de Bank Yahav, así como entre 2004 a 2005 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Cellcom Israrel Ltd., una de las empresas líderes en Israel en telefonía móvil.

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

**Don Alberto Antolí Méndez**

*Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017*

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

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

**Don Amit Binderman**

*Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017*

D. Amit Binderman, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es desde 2014 el CEO y President de KometaBio Inc., una empresa de

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

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

## **2. Funciones del consejo de administración**

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

- (i) Formulación de cuentas anuales y del informe de gestión
  - Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad.
- (ii) Preparación y comunicación de información a suministrar por la Sociedad al BME Growth
  - Semestralmente, el consejo de administración formulará unos estados financieros intermedios y velará para que sean sometidos, al menos a una revisión limitada del auditor de la Sociedad y se remitan al BME Growth dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
  - Asimismo, con carácter semestral, el consejo de administración velará para que se comunique al BME Growth una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5% del capital social de los que tenga conocimiento la Sociedad.
  - Anualmente, el consejo de administración velará para que las cuentas anuales y el informe de gestión sean auditadas y remitidas al BME Growth no más tarde de los cuatro meses después del cierre contable del ejercicio.
  - Asimismo, con carácter anual, preparará actualizaciones de la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME Growth.

- A los efectos de remitir información relevante y otra de interés para los inversores al BME Growth, el consejo de administración se encargará de gestionar y controlar de forma continuada que se cumplan las obligaciones que establece la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.
- (iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
- Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el consejo de administración, a proposición de la Gestora, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
  - Asimismo, el consejo de administración aprobará las operaciones de financiación por terceros y el otorgamiento de garantías por la Sociedad.
- (iv) Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
- El consejo de administración de la Sociedad es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la misma, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por auditores y la Gestora en ejercicio de sus funciones de conformidad con los contratos suscritos en cada momento para formar sus decisiones.

## **II. SOCIEDADES GESTORAS**

### **a. GESTORA (*INVESTMENT MANAGER*)**

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

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

El equipo gestor de la Gestora reúne una significativa experiencia operativa en la gestión de carteras, un importante conocimiento de la

regulación legal local en un marco cambiante, un profundo conocimiento del mercado inmobiliario residencial español así como experiencia en el flujo de operaciones a través de una red de agentes cuidadosamente elaborada y que les permite mantener en todo momento su espíritu de boutique.

#### Equipo Gestor

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

#### **b. GC FINANCE (SERVICE MANAGER)**

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

### **III. MANUAL DE PROCESOS DE LA SOCIEDAD**

#### **1. Política de inversión de nuevos inmuebles**

##### Análisis de inversión

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

##### Due Diligence técnica

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

##### Póliza de seguro

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

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

## **2. Compra y venta de edificios**

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

### Cancelación de hipotecas y cargas anteriores

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

## **3. Administrador de fincas**

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

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

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

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

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

#### Depósitos

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

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

#### Política de mantenimiento y reformas

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

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

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

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

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

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

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

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

### Gestión de inquilinos

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

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

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

El Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora se reunirán para discutir los precios de alquiler que deben negociarse para las propiedades que estén desocupadas, en atención a la situación del mercado y fijarán una propuesta, acordando el formato de los contratos que deban suscribirse y el Administrador de Fincas es el encargado de publicitar, arrendar y gestionar las viviendas. En caso de que las propiedades sigan vacías durante un tiempo desde su oferta en el mercado, el Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora volverán a reunirse a los efectos de discutir nuevamente el precio de mercado de propiedades similares y, en su caso, acordarán rebajar el precio del alquiler a los efectos de encontrar a arrendatarios interesados.

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

#### Política de salida de los inquilinos

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

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

#### Política de impagados

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

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

#### 4. Gestión edificio

##### Mantenimiento inmueble

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

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

##### Gestión documental

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

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

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

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

#### 5. Reporting

##### Informes del Administrador de Fincas

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

- Listado de saldo con inquilinos – Mensual

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

## 6. Control de cumplimiento de requisitos de la Sociedad

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

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

Tipo de inmueble	Ingresos	% sobre ingresos

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

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

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

## **7. Financiación**

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

## **8. Contabilidad**

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Procesos de la contabilidad**

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

## **10. Presentación de impuestos**

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

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

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

## **11. CCAA**

Las cuentas anuales serán preparadas por el Controller en colaboración con el órgano de administración de la Gestora y auditadas por el auditor de la Sociedad, previa formulación por parte del consejo de administración. Estas cuentas anuales, así como el correspondiente informe de gestión, deberán remitirse no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME MTF Equity. Adicionalmente, y de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, la Sociedad realizará un informe financiero semestral, que equivaldrá a unos estados financieros intermedios sometidos a la revisión limitada de los auditores e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero semestral deberá remitirse al BME Growth dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre del ejercicio.

## **12. Accionistas**

La Sociedad tendrá que generar una base de datos de los accionistas. Al ser las acciones nominativas y estar representadas por anotaciones en

cuenta, se deberá llevar un registro de acciones nominativas que se deberá formalizar en el organismo pertinente. Para cumplir con la normativa vigente en relación con la incorporación al BME Growth de la Sociedad, ésta ha firmado un contrato con Banco de Sabadell, S.A. para la llevanza y mantenimiento del libro registro de accionistas de la Sociedad (el "**Libro Registro de Accionistas**"). Los principales servicios prestados por la entidad bancaria mencionada son:

- Carga inicial de los datos de los valores:
  - Confirmación a Iberclear de la condición de entidad encargada de la llevanza del Libro Registro de Accionistas.
  - Tareas previas para la carga inicial de accionistas, de titulares y cotitulares y número de títulos.
  - Carga inicial del Libro Registro de Accionistas e inicio de la recepción de los ficheros emitidos por Iberclear de la negociación diaria de las acciones de la Sociedad en el BME Growth, plataforma multilateral de negociación.
  
- Llevanza del Libro Registro de Accionistas:
  - Liquidación y control diario de la liquidación de las transacciones de compras, ventas, altas y bajas por cambios de titularidad y por comunicación y cancelación de préstamos.
  - Elaboración periódica y/o a petición de informes a medida para el consejo de administración de la Sociedad. La información a incluir en dichos informes será la lista de mayores accionistas, mayores movimientos netos por accionista, participaciones significativas, información agrupada por tipo de operación, gráficos comparativos y demás información que el consejo de administración considere necesaria.
  - Seguimiento y resolución de incidencias en la llevanza.
  - Atención telefónica o por escrito a dudas o aclaraciones que la Sociedad, organismo oficial o cualquier otro autorizado a acceder al contenido del Libro Registro de Accionistas requiera.
  - Archivo de la documentación durante un periodo mínimo de 6 años, siendo posible la reconstrucción de los movimientos si fuera necesario.

### **13. Honorarios**

El Administrador de Fincas detraerá sus honorarios de los alquileres cobrados mensualmente a los arrendatarios y presentará la correspondiente liquidación a la Sociedad, en la que hubiera detraído los

gastos por reparaciones y reformas inferiores a 500 euros, a través de la Gestora.

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

#### **14. Control de cumplimiento**

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

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

---