

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

20 de julio de 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

Mediante la presente, y a efectos meramente informativos para los accionistas y potenciales inversores de la Sociedad, se pone en conocimiento del mercado los estados financieros correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2020 y el informe de auditoría elaborado por el auditor de la Sociedad, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Para mejor referencia, se deja constancia de que la Sociedad publicó el 30 de abril de 2021 las cuentas anuales 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, elaborados conforme el plan general de contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que fueron objeto de aprobación por parte de la junta general ordinaria de accionistas que se celebró en las oficinas sitas en Avenida Diagonal, 654, 1º D, 08034 Barcelona, en primera convocatoria, el día 29 de junio de 2021, a las 14:00 horas, según resulta de la otra información relevante publicada por la Sociedad en fecha 30 de junio de 2021.

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.

Estados financieros y notas explicativas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

JM

AB

ARM

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE DE ACUERDO CON NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global del ejercicio, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de la Entidad 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 las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del International Ethics Standards Board for Accountants (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

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

Otras cuestiones

Tal y como se indica en la nota 2 a) de las notas explicativas, los estados financieros adjuntos han sido preparados de forma voluntaria por los administradores de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera NIIF-UE, con el propósito principal de satisfacer las necesidades de información financiera de los inversores internacionales. Las NIIF-UE no constituyen el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad para la presentación de información financiera y la formulación de cuentas anuales individuales, por lo que los estados financieros adjuntos no constituyen las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no se han preparado en virtud de requerimientos legales y han sido auditados aplicando las Normas Internacionales de Auditoría. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría en los términos previstos en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron formuladas por los administradores con fecha 30 de marzo de 2021 de acuerdo con el marco normativo de información financiera expresamente establecido en la legislación española que resulta aplicable (el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus posteriores modificaciones) y serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona. Con fecha 29 de abril de 2021 emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales en el que expresamos una opinión favorable.

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 los estados financieros del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 5 de las notas explicativas adjuntas, al 31 de diciembre de 2020 se incluyen en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" bienes en régimen de arrendamiento por valor de 47.676 miles de euros, lo que supone un 95% del total de los activos de la Sociedad.

De acuerdo con el marco de información financiera en base al cual los estados financieros han sido preparados y tal como se indica en la nota 3.1 de las notas explicativas, las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados. El valor razonable 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 la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría para dar respuesta a este riesgo, hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de un entendimiento de las políticas y procesos de la Sociedad para la estimación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluida la evaluación del diseño e implementación de los controles internos relacionados.
- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.
- Comprobación de la competencia, capacidad y objetividad de los expertos externos 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, así como de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas y si el método empleado para la estimación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias resulta adecuado en las circunstancias. Para ello, y entre otros, hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes.

- Comprobación que la información revelada en los estados financieros cumple con los requerimientos del marco de información financiera aplicado para la preparación de los estados financieros.

Responsabilidades de los administradores en relación con los estados financieros

Los administradores son responsables de la preparación de los estados financieros de forma que expresen la imagen fiel de conformidad con las NIIF-UE (ver nota 2 de las notas explicativas) y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, 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 los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 las NIA 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 los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, 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 los estados financieros, 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 entidad 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 los estados financieros 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 causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros incluida la información revelada, y si los estados financieros 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 las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

16 de julio de 2021



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

Activo	Nota	31/12/2020	31/12/2019
No corriente			
Inmovilizado material		35.042	8.949
Inversiones Inmobiliarias	4	47.676.000	50.681.731
Inversiones financieras a largo plazo	6.1	105.194	98.231
Total activos no corrientes		47.816.236	50.788.911
Corriente			
Pagos anticipados y otros activos a corto plazo	6.1	-	91.074
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	115.785	128.723
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>		<i>115.705</i>	<i>74.131</i>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	80	54.593
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	17.999	7.924
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		2.212.912	1.117.283
Total activos corrientes		2.346.696	1.345.004
Total activo		50.162.932	52.133.915

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM AB AAM

Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y Pasivo	Nota	31/12/2020
Patrimonio neto	8	
Capital Social		27.386.960
Prima de emisión		1.317.420
Otras Reservas		15.783.422
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.666.664)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(286.850)
Resultados acumulados		(3.365.825)
Total Patrimonio Neto		39.168.463
Pasivo		
No corriente		
Deudas con entidades de crédito	6.2	10.141.999
Otros pasivos financieros	6.2	179.560
Total pasivos no corrientes		10.321.559
Corriente		
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	6.2	585.515
Otros pasivos financieros	6.2	12.661
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.2 y 7	74.733
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	11	3.000
Acreedores varios		49.675
Remuneraciones pendientes de pago		-
Otras deudas con Administraciones Públicas	9	20.258
Anticipos de clientes		1.800
Total pasivos corrientes		672.910
Total pasivo		10.994.469
Total patrimonio neto y pasivo		50.162.932

- 0

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos brutos de arrendamiento	10	1.433.253	1.233.426
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10	(1.188.142)	(1.901.166)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		245.111	(667.740)
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4 y 10	(3.005.731)	4.892.731
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		(2.760.620)	4.224.991
Otros ingresos		7.119	6.181
Gastos de Personal		(9.717)	(9.714)
Gastos generales y administrativos	10	(234.564)	(172.774)
Otros tributos	10	(112.064)	(55.090)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	10	(1.996)	(2.024)
Otros resultados		17.978	1.373
Resultado de explotación		(3.093.864)	3.992.943
Gastos financieros		(272.192)	(211.486)
Ingresos financieros	6.2 y 11	231	185
Otros resultados		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas		(3.365.825)	3.781.642
Gasto por impuesto sobre las ganancias	9	-	-
Resultado después de impuestos de las actividades continuadas		(3.365.825)	3.781.642

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM

AB

AAM

Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado del resultado global del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Resultado del ejercicio		(3.365.825)	3.781.642
Otro resultado global:		-	-
Partidas que no se reclasificarán posteriormente en el resultado del ejercicio		-	-
Partidas que se reclasificarán posteriormente en el resultado del ejercicio		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(3.365.825)	3.781.642
Resultado Global Total del ejercicio		(3.365.825)	3.781.642
Ganancias básicas y diluidas por acción	8	(1,42)	1,60

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM

ARM

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

	Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras Reservas	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2019		20.799.860	-	665.643	(269.000)	9.685.172	30.881.675
Balance al 1 de enero de 2019		20.799.860	-	665.643	(269.000)	9.685.172	30.881.675
Total Ingresos y Gastos reconocidos		-	-	-	-	3.781.642	3.781.642
Distribucion del resultado anterior		-	-	9.685.172	-	(9.685.172)	-
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	(17.850)	-	(17.850)
Aumentos de capital	8	6.587.100	1.317.420	-	-	-	7.904.520
Otros resultados		-	-	(15.698)	-	-	(15.698)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		27.386.960	1.317.420	10.335.116	(286.850)	3.781.642	42.534.288
Saldos al 1 de Enero de 2020		27.386.960	1.317.420	10.335.116	(286.850)	3.781.642	42.534.288
Balance al 1 de enero de 2020		27.386.960	1.317.420	10.335.116	(286.850)	3.781.642	42.534.288
Total Ingresos y Gastos reconocidos		-	-	-	-	(3.365.825)	(3.365.825)
Distribucion del resultado anterior		-	-	3.781.642	-	(3.781.642)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020		27.386.960	1.317.420	14.116.759	(286.850)	(3.365.825)	39.168.463

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020
(Expresado en Euros)

	Nota	2020	2019
<u>Actividades de explotación</u>		(94.847)	(899.137)
Resultado antes de impuestos		(3.365.825)	3.781.642
Ajustes no monetarios			
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4	3.005.731	(4.892.731)
Correcciones valorativas por deterioro	6	11.264	2.024
Ingresos Financieros	6 y 12	(231)	(185)
Gastos financieros	6	272.192	211.486
Otros		(17.978)	(1.373)
Cambios en el capital corriente		134.384	(72.428)
Deudores y otras cuentas a cobrar		12.938	18.193
Acreedores y otras cuentas a pagar		12.459	(57.315)
Otros activos y pasivos corrientes		87.857	15.876
Otros activos y pasivos no corrientes		21.130	(49.182)
Pago de intereses	6	(272.192)	(211.486)
Cobro de intereses	6 y 12	231	185
Efectivo neto de actividades de explotación		(232.423)	(1.182.866)
<u>Actividades de inversión</u>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias	4	-	(5.430.000)
Adquisición de inmovilizado material		(26.093)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(26.093)	(5.430.000)
<u>Actividades de financiamiento</u>			
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	7.904.520
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	-	(17.850)
Deudas con entidades de crédito	6	1.900.000	1.000.000
Devolución de deudas con entidades de crédito	6	(545.855)	(2.309.260)
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento		1.354.145	6.577.410
Diferencias de cambio en el efectivo		-	-
Variación Neta de efectivo		1.095.629	(35.456)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		1.117.283	1.152.739
Efectivo y equivalentes al final del periodo		2.212.912	1.117.283

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al 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 1º, 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 5º, 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 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.

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 y menores valoraciones de los inmuebles. 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 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

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

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

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes Inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período 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)

JM

AB

RAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 período 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 anteriormente conocido como Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") y forman parte del segmento MAB-SOCIMI.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 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.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

a) Imagen fiel

Estos estados financieros, compuestos por el estado de situación financiera, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas compuesta por las notas 1 a 17, han sido preparado voluntariamente por los administradores de la Sociedad a partir de sus registros contables, y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), de forma que muestren 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.

Los administradores han decidido preparar de forma voluntaria estos estados financieros de conformidad con el marco de información financiera indicado en el párrafo anterior con el propósito principal de satisfacer las necesidades de información financiera de los inversores internacionales, si bien se espera un uso generalizado de los mismos dado que se tiene la intención de que sean publicados en el Mercado Alternativo Bursátil. Los estados financieros adjuntos no se han preparado en virtud de requerimientos legales, dado que las NIIF-UE no constituyen el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad para la presentación de información financiera y la formulación de cuentas anuales individuales. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no constituyen las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores con fecha 30 de marzo de 2021 de acuerdo con el marco normativo de información financiera expresamente establecido en la legislación española que resulta aplicable (el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus posteriores modificaciones) y serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

b) Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros han sido elaborados de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el reglamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo y del consejo (NIIF- UE), y sus posteriores modificaciones, así como del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tiene un efecto significativo.

La preparación de estos estados financieros de conformidad con NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables fundamentales. En la nota 3 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estos estados financieros elaboradas por los administradores.

JM

AB

AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

De acuerdo con lo establecido por las NIIF-UE, los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 incluyen:

- Estado de Situación Financiera
- Cuenta de resultados.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros

Adopción por primera vez de las Normas Internaciones de Información Financiera

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron los primeros preparados por la Sociedad y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera, sería el 1 de enero de 2018 y se han preparado de acuerdo con las políticas contables recogidas en la Nota 3.

En fecha de transición:

En la preparación del balance de apertura, la Sociedad ajustó los importes preparados de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en España a lo establecido NIIF-UE de conformidad con los requisitos de la NIIF1. En las notas que se incluyen en estos estados financieros, se explica en qué manera se han visto afectadas la posición financiera, el resultado y los flujos de efectivos de la Sociedad como consecuencia de la transición de los principios contables generalmente aceptados en España a las NIIF.

- Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40(Nota 3)

- Se han reconocido todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF

- Se han dado de baja aquellos activos y pasivos reconocidos bajo principios y normas contables generalmente aceptados en España cuyo reconocimiento no está permitido bajo NIIF

- Se han reclasificado partidas reconocidas como activos, pasivos o componentes de patrimonio neto de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España con arreglo a las categorías de activo, pasivo o componente de patrimonio neto según las NIIF

- Se han aplicado las NIIF al valorar todos los activos y pasivos reconocidos

Los estados financieros del ejercicio 2020 han sido preparadas utilizando las NIIF vigentes a 31 de diciembre de 2020, y han sido aplicadas de manera consistente para todos los periodos presentados.

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

En el ejercicio 2016, la Unión Europea adoptó las siguientes normas que entraron en vigor para los periodos que comenzaban el 1 de enero de 2018 o después de esa fecha:

- NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes
- NIIF 9: Instrumentos financieros
- Enmienda a la NIIF 2: pagos basados en acciones
- Mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014-2016 -Modificaciones a la NIIF 1 adopción por Primera vez de las NIIF,
- Enmienda a la NIC 40: transferencias de propiedad de inversión
- CINIIF 22: Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

La Sociedad, de conformidad con los requisitos de la NIIF 1, ha elaborado los presentes estados financieros utilizando políticas contables que cumplen con cada NIIF-UE vigente a la fecha de presentación de las mismas tanto para los estados de apertura como de cierre al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

La adopción de estas políticas no supuso ninguna diferencia significativa con respecto a las políticas contables aplicables con arreglo a los principios contables generalmente aplicados en España, excepto por la aplicación de la NIC 40 y la valoración de las Inversiones Inmobiliarias a valor razonable.

Nuevas normas aprobadas al 1 de enero de 2020

En el ejercicio 2020 entraron en vigor las siguientes modificaciones publicadas por el IASB y adoptadas por la Unión Europea, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas:

Normas y enmiendas a normas		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
Marco Conceptual	Enmiendas a las referencias al marco conceptual de las normas IFRS	1 de enero de 2020	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones de las NIC 1 y 8: Definición de material	1 de enero de 2020	1 de enero de 2020
NIIF 3	Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios	1 de enero de 2020	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Modificaciones de la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de los tipos de Interés de referencia	1 de enero de 2020	1 de enero de 2020
NIIF 16	Modificación de la NIIF 16 Arrendamientos Covid 19- Concesiones de alquiler relacionadas	1 de junio de 2020	1 de junio de 2020

Normas, modificaciones e interpretaciones de las Normas existentes que aún no han entrado en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad

A fecha de preparación de estos estados financieros las siguientes NIIF y enmiendas a las NIIF habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

JM AB ADM

Galii Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Normas y enmiendas a normas		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 4	Modificaciones de la NIIF 4: Contratos de seguros	1 de enero de 2021	1 de enero de 2021
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Modificaciones de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma de los tipos de interés de referencia fase 2	1 de enero de 2021	1 de enero de 2021
NIIF 3, NIC 16 y 37	Modificaciones de la NIIF3, NIC 16 y NIC 37	1 de enero de 2022	Pendiente
NIC 1	Modificaciones de la NIC 1: Presentación de Estados Financieros y desglose de políticas contables	1 de enero de 2023	Pendiente
NIC 8	Modificaciones de la NIC8: Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores	1 de enero de 2023	Pendiente
NIIF 17	Contrato de seguros	1 de enero de 2023	Pendiente
NIC 1	Modificaciones de la NIC 1: Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2023	Pendiente

La Sociedad considera que si se adoptan estas normas, enmiendas e interpretaciones no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Ninguna de estas normas ha sido adoptada anticipadamente por parte de la Sociedad. Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

c) Principios contables

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

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de información financiera, 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 las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específica establece que no es necesario. Los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y la información comparativa relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y que se presenta a efectos comparativos en estos estados financieros se han preparado de acuerdo con las políticas contables recogidas en la Nota 3.

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

En la elaboración de los estados financieros de la Sociedad adjuntos de conformidad con NIIF, 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:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.2)

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2020. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, la Sociedad ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de las variables utilizadas en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

En la nota 6 se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Inversiones inmobiliarias (nota 6)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Total a 31.12.20			47.676.000	47.676.000
Inversiones inmobiliarias (nota 6)				
Total a 31.12.19			50.681.731	50.681.731

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 3.4)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 3.6).
- El cálculo del Impuesto de sociedades (nota 3.7). 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 9).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor estimación disponible al cierre del periodo 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) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de información financiera, 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 las notas explicativas

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

JM

AB

AAAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

3) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la preparación de estos estados financieros son las siguientes:

3.1 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.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en estado de situación financiera.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede. Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encarga a tasadores independientes no vinculados con la misma, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación (ver nota 6). Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados del periodo que se producen.

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Cuando el activo se encuentre en condiciones de uso, este se reconoce por su valor razonable. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor de activo solo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes de reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el año en que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para garantizar que el valor razonable refleja las actuales condiciones de mercado de los inmuebles a dicha fecha. El valor razonable se determina anualmente sobre la base de valoraciones de expertos independientes.

3.2 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.

JM AB XMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 estado de información financiera 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.

3.3 Instrumentos financieros

3.3.1 Activos financieros

A excepción de aquellas cuentas cobrar que no contienen un componente de financiación significativo y que son valorados al precio de la transacción de acuerdo con la NIIF 15, todos los activos financieros son inicialmente medidos al valor razonable ajustado por los costes de transacción (si procede).

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

- Coste amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable a través de otro resultado global

En el periodo presentado, la Sociedad no tienen ningún activo financiero clasificado como valor razonable con cambios en resultados

La clasificación es determinada por ambos:

- El modelo de negocio de la entidad para la gestión del activo financiero
- Las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con los activos financieros que se reconocen en el resultado del ejercicio se presentan dentro de los gastos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto el deterioro de las cuentas a cobrar que se presenta dentro de otros gastos.

(a) Valoración posterior de activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros se valoran al coste amortizado si cumplen las siguientes condiciones (y no están designados como valor razonable con cambios en resultados):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

- Las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente de pago.

Después del reconocimiento inicial, se valoran al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. El descuento se omite cuando el efecto del descuento es irrelevante.

El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las demás cuentas por cobrar de la Sociedad se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

(b) Deterioro de valor de los activos financieros

Los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 utilizan más información prospectiva para reconocer las pérdidas de crédito esperadas - el modelo de pérdida de crédito esperada (ECL). Esto reemplaza el "modelo de pérdidas incurridas" de la NIC 39. Los instrumentos incluidos en el alcance de los nuevos requisitos incluían préstamos y otros activos financieros de tipo deuda valorados al coste amortizado y FVOCI, cuentas a cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y valorados según la NIIF 15 y compromisos de préstamo y algunos contratos de garantía financiera (para el emisor) que no se valoran al valor razonable con cambios en resultados. El reconocimiento de las pérdidas por créditos ya no depende de que la Sociedad identifique primero un evento de pérdida por créditos. En cambio, la Sociedad considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo los eventos pasados, las condiciones actuales y las previsiones que afectan a la cobrabilidad esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Instrumentos financieros que no se hayan deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tengan un bajo riesgo de crédito ("primera fase"), y

- Instrumentos financieros que se hayan deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no sea bajo ("segunda fase").

La etapa 3 cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro en la fecha de presentación.

Las "pérdidas esperadas de crédito a 12 meses" se reconocen para la primera categoría, mientras que las "pérdidas esperadas de por vida" se reconocen para la segunda. Las "pérdidas por créditos" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas se determina mediante una estimación ponderada por probabilidad de pérdidas por créditos a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y activos contractuales

La Sociedad utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, así como de los activos contractuales, y registra el fondo de provisión para pérdidas como pérdidas crediticias esperadas de por vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Para el cálculo, la Sociedad

JM AB RRM

Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Sociedad evalúa de forma colectiva el deterioro de las cuentas comerciales a cobrar, ya que poseen características de riesgo de crédito compartido y han sido agrupadas en función de los días de mora. Se ha utilizado el enfoque simplificado para las cuentas a cobrar y el enfoque general para el resto de los activos financieros. De este nuevo modelo, la Sociedad no ha estimado el reconocimiento de ajustes significativos.

3.3.2 Clasificación y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen deuda financiera, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable y, en su caso, se ajustan por los costes de transacción, a menos que la Sociedad haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se valoran al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo, excepto los derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, que se contabilizan posteriormente al valor razonable con las pérdidas o ganancias reconocidas en el resultado del ejercicio.

Todos los cargos relacionados con los intereses y, si procede, los cambios en el valor razonable de un instrumento que sean reportados en el resultado del ejercicio se incluyen en los costes o ingresos financieros.

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

3.4 Transacciones en moneda extranjera

3.4.1 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.

3.5 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros diferencian entre:

3.5.1 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.

Los estados financieros 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 los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

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

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

3.5.2 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.

3.6 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.

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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 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

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

3.7 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal de la Sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

3.8 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,

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

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

3.10 Estado de flujos de efectivo

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

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

3.11 Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra al Consejo de Administración, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que la Sociedad tiene un solo segmento de actividad a la fecha de la presentación de los estados financieros.

La Dirección identifica actualmente una única línea de servicio de la Sociedad como segmento operativo: el arrendamiento de inmuebles. Este segmento operativo es controlado por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas de la Sociedad, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados operativos ajustados de dicho segmento.

Las únicas fuentes de ingresos del único segmento de la Sociedad se corresponden con las rentas de alquileres.

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

4) 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 estado de información financiero incluido en este epígrafe, a 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	Inversiones inmobiliarias
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 31.12.19	50.681.731
Adquisiciones	
Ganancia/(pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(3.005.731)
	-
Saldo al 31.12.20	47.676.000
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.681.731
Saldo al 31 de diciembre de 2020	47.676.000

	Inversiones inmobiliarias
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 31.12.18	40.359.000
Adquisiciones	5.430.000
Ganancia/ (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.892.731
Saldo al 31.12.19	50.681.731
Saldo al 31 de diciembre de 2018	40.359.000
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50.681.731

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 6.2.2). La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 47.676.000 euros (50.681.731 euros a 31 de diciembre de 2019), que garantizan deuda por valor de 10.727.514 euros (9.357.353 euros a 31 de diciembre de 2019). (ver nota 6.2)

En el ejercicio 2020 no han producido nuevas adquisiciones de inmuebles.

Durante el ejercicio 2019 se han completado las siguientes transacciones:

En el ejercicio 2019:

- 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

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

setecientos siete metros 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. El edificio es de superficie construida de dos mil ochocientas setenta y tres metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio es de 4.180.000 euros.

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 1.188.142 euros (1.901.166 euros en el ejercicio 2019). (Nota 10).

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

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).

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 con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja, que se determinan en base a los contratos de arrendamiento en vigor, se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de comparación consiste en el estudio de operaciones comparables actuales de la zona, así como la de los últimos meses en base al conocimiento del mercado. Se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

Basándose en las simulaciones realizadas, las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 4,75% y el 5,75%, tal y como se muestra más abajo.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.e.

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

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Inmueble	Fecha adquisición	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	05/05/2016	4.343.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	19/10/2016	4.525.000	31/12/2020	5%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	19/10/2016	4.619.000	31/12/2020	4,75%
Edificio Calle Corsega 689	02/02/2017	3.683.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Granada 12	06/03/2017	9.400.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle Béjar 23	26/12/2017	6.757.000	31/12/2020	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	20/07/2018	2.281.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle El Escorial, 9	17/07/2018	4.576.000	31/12/2020	5%
Edificio Navas de Tolosa 279	31/05/2019	2.108.000	31/12/2020	4,75
Edificio Concepción Arenal 79-81	16/12/2019	5.384.000	31/12/2020	5,00%
		47.676.000		

Inmueble	Fecha adquisición	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	05/05/2016	4.902.000	31/12/2019	5,75%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	19/10/2016	4.987.000	31/12/2019	5%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	19/10/2016	5.240.000	31/12/2019	5%
Edificio Calle Corsega 689	02/02/2017	3.817.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Calle Granada 12	06/03/2017	9.475.000	31/12/2019	5,25%
Edificio Calle Béjar 23	26/12/2017	6.586.000	31/12/2019	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	20/07/2018	2.464.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Calle El Escorial, 9	17/07/2018	5.216.000	31/12/2019	5%
Edificio Navas de Tolosa 279	31/05/2019	2.029.000	31/12/2019	5,50%
Edificio Concepción Arenal 79-81	16/12/2019	5.965.731	31/12/2019	5,43%
		50.681.731		

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 3.005.731 euros de pérdidas, (4.892.731 euros de beneficio en 2019). En las valoraciones del ejercicio 2020 se ha tenido en cuenta el impacto del COVID-19 en dichos inmuebles. En concreto, se han proyectado un descenso de los ingresos por arrendamiento de un 2,14% en los 5 primeros años, recuperándose los ingresos originales por los arrendamientos, en el año 2025, momento en el que se estima que se recuperarán los ingresos anteriores al inicio de la crisis del COVID. De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de la transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield") produciría los siguientes impactos:

Variación Yield (-0,25%): 2.366 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones.
 Variación Yield (+0,25%): 2.075 miles de euros de impacto negativo en las valoraciones.

Adicionalmente, basándonos en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 5% en los ingresos proyectados por los arrendamientos, produciría los siguientes impactos:

Variación ingresos (-5%): 2.660 miles de euros de impacto negativo en las valoraciones
 Variación ingresos (+5%): 2.060 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones

JM

AB

RAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

5) Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 10 los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.20	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 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, Barcelona	130.674	136.112
Edificio Calle Corsega 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 El 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	1.233.425

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

La Sociedad estima que no hay restricciones a la venta de los inmuebles significativas.

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.

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

6.1 Activos financieros

Los activos financieros se encuentran reconocidos por su coste amortizado. El detalle de activos financieros a largo y corto plazo es el siguiente:

JM

AB

AAm

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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

En el epígrafe otros activos financieros a largo plazo y corto plazo se registra 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 9)	80	54.593
Total	115.785	128.723

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro originadas por riesgo de crédito por clase de activos financieros han sido las siguientes:

Concepto	31.12.20	
	Clientes	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
Pérdida por deterioro final	(25.058)	(25.058)

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Concepto	31.12.19	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(15.790)	(15.790)
Corrección valorativa por deterioro	-	-
Reversión del deterioro	-	-
Pérdida por deterioro final	(15.790)	(15.790)

Adicionalmente se registran en el epígrafe gastos de explotación de los activos inmobiliarios 1.996 euros correspondientes a pérdidas por créditos comerciales incobrables, 2.024 euros en el ejercicio 2019.

En el epígrafe Pagos anticipados se recogían anticipos a determinados asesores pagados en efectivo a 31 de diciembre de 2019 por importe de 91.074 euros.

6.2 Pasivos financieros

El detalle de pasivos financieros a largo y corto plazo, registrados a coste amortizado y clasificado por categorías es el siguiente:

Concepto	31.12.20		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 11)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	49.675	49.675
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 6.2.1)	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
Débitos y otras cuentas a pagar			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 11)	-	3.000	3.000
Acreedores varios	-	55.997	55.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	933	933
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 6.2.1)	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

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El valor en libros de los préstamos y partidas a pagar se considera una aproximación de su valor razonable.

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

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:

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	135.685	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
TOTAL		12.026.000	585.515	605.356	612.285	524.488	644.942	7.754.929	10.727.514

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
TOTAL		10.126.000	661.601	472.380	482.927	483.809	504.698	6.767.955	9.373.370

- 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 razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2020 de 4.343.000 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 razonable a 31 de diciembre de 2020 en la calle Aulestia I Pijoan 4-6 de 4.525.000 y en la calle Bretón de los Herreros 14-16 de 4.619.000 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 razonable a 31 de diciembre de 2020 de 9.400.000 euros.

JM AB HMM

Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

- 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 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 Béjar 23, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2020 de 6.757.000 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 Concepción Arenal, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2020 de 5.384.000 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 hipotecaria sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Escorial 9, con el valor razonable a 31 de diciembre de 200 de 4.576.000 euros

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

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

- Cuando no se satisfaga al Banco el pago de al menos tres plazos mensuales establecidos, o un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento por un plazo equivalente a tres meses, una vez transcurridos quince días desde el último vencimiento incumplido.
- Cuando no se satisfaga por el deudor o hipotecante en sus fechas de pago correspondientes los siguientes gastos: primas de seguros de incendios de la finca hipotecada, los gastos de la comunidad de propietarios a la que pertenezca la finca, o las contribuciones, impuestos y arbitrios correspondientes a la finca hipotecada, sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a tres meses de mensualidades de capital o intereses.
- En el caso de no destinarse el préstamo a la finalidad manifestada por el prestatario, es decir la adquisición de la finca hipotecada.
- Cuando por incumplimiento de la obligación del hipotecante de conservar la finca hipotecada, se produzca situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial.
- Cuando, por causas no imputables al acreedor, se constate la existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye y cuyo conocimiento no haya sido expresamente manifestado en la presente escritura, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios que representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto.
- En el caso de expropiación forzosa de la finca hipotecada y el justiprecio no alcance a satisfacer la total de la deuda derivada del préstamo, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran el resto de deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco.

Los cuatro préstamos concedidos por Bankinter consideran como causas de resolución del

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

préstamo sin preaviso las siguientes:

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

JM AB ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	2020	2019
Intereses	224.692	195.320
Total	224.692	195.320

7. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del estado de información financiero "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", el cual ha sido registrado a coste amortizado salvo los saldos con administraciones públicas, es:

Concepto	31.12.20	31.12.19
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 11)	3.000	3.000
Acreedores varios	49.675	55.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	933
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9)	20.258	1.620
Anticipos de clientes	1.800	724
Total	74.733	62.274

8. Fondos Propios

8.1 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 nominal y prima de emisión), de acuerdo con el detalle que se indica a continuación:
- (i) Periodo de suscripción preferente: 635.376 acciones
- (ii) Periodo de asignación discrecional: 23.334 acciones

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Sociedad quedó fijado en la suma de 27.386.960 euros, representado por 2.738.696 acciones 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

JM AB ADM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

inscripción 9ª en la hoja registral de la Sociedad.

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

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:

Identidad aportante	Ampliación capital compensación créditos	Acciones suscritas	Ampliación capital aportaciones dinerarias	Acciones suscritas	Total aportaciones	Total aportaciones suscritas	%
D. Gil Avraham Shwed	9.000.000	900.000	7.018.800	718.800	16.188.000	1.618.800	59,11%

8.2 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.

8.3 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	10,10	286.840
Al cierre del ejercicio 2019	28.400	10	10,10	286.840

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

Determinadas partidas del estado de información financiero, 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 explicativas.

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 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

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

valor nominal unitario) con la exclusiva finalidad de permitirle hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez. A 31 de diciembre de 2020, tomando en consideración las transacciones efectuadas hasta dicha fecha, el Proveedor de Liquidez dispone de 204.914 euros en efectivo y 28.400 acciones de la Sociedad.

8.4 Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/ (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

<i>Euros</i>	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas a de la Sociedad	(3.365.825)	3.781.642
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	2.738.696	2.627.957
Ganancias por acción	(1,23)	1,44

b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Los administradores de la Sociedad han evaluado el efecto de la dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por tanto las pérdidas y ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

9. 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:

Cuenta	31.12.20		
	Saldo deudores Corriente	Saldo acreedores No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		-	19.666
Organismos de la seguridad social	-	-	233
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	-	358
Otras	80	-	-
	80	-	20.258

JM

AB

AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

31.12.19				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	54.593	-	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	1.620
	54.593	-	-	1.620

Impuesto sobre sociedades:

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

	31.12.20	31.12.19
<i>Resultado contable del ejercicio</i>	(3.365.825)	3.781.642
<i>Ajustes conversión a IFRS</i>	3.218.331	(3.861.444)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	--
<i>Base imponible</i>	(147.494)	(79.802)

No existe gasto por Impuesto de Sociedades porque las bases imponibles son negativas, y no se dan las condiciones para poder reconocerse créditos fiscales.

El cálculo presentado en la tabla anterior incluye el ajuste a la conversión de los estados financieros a IFRS.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, generadas antes del régimen SOCIMI según el siguiente detalle.

Año de origen	Euros
2015	23.133
Total	23.133

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

En la actualidad no hay inspecciones en curso por parte de las autoridades fiscales, ni hay posiciones fiscales inciertas.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

JM AB AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

el 4 de mayo de 2016.

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

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

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

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

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

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

10. 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 4, dentro del territorio nacional por importe de 1.433.253 euros (1.233.426 euros en 2019).

La Dirección identifica actualmente una única línea de servicio de la Sociedad como segmento operativo: el arrendamiento de inmuebles. Este segmento operativo es controlado por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas de la Sociedad, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados operativos ajustados de dicho segmento.

Las únicas fuentes de ingresos del único segmento de la Sociedad se corresponden con las rentas de alquileres como se detalla en este epígrafe.

Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se

JM

AB

Am

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

desglosan en la nota 5.

Otros gastos de explotación:

	31.12.2020	31.12.2019
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	(1.188.142)	(1.901.166)
Gastos generales y administrativos	(234.499)	(172.658)
Tributos	(112.064)	(55.090)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 6.1)	(1.996)	(2.024)
Otros gastos de gestión corriente	(65)	(116)
TOTAL	(1.536.766)	(2.131.054)

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 11 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>Reformas de inmuebles no activables en IFRS</i>	<i>500.346</i>	<i>1.244.982</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	260.191	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>Tributos</i>	<i>112.064</i>	<i>55.090</i>
<i>Otros gastos de gestión corriente</i>	<i>65</i>	<i>116</i>
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 6.1)</i>	<i>1.996</i>	<i>2.024</i>
Total	1.536.766	2.131.054

11. 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

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

31.12.2020	Importe	Total
Servicios exteriores	482.331	482.331
Base fee	308.763	308.763
IR fee	96.000	96.000
Honorarios Consejeros	12.000	12.000
Base fee- impuestos no deducibles	47.982	47.982
IR fee- impuestos no deducibles	15.392	15.392
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.963	1.963
Ingresos financieros	231	231
Gastos Financieros		

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

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

31.12.2020	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7)	(3.000)	(3.000)

31.12.2019	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7)	(3.000)	(3.000)

JM

AB

AAm

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Investment Management Agreement

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

En base a este contrato, el "Investment Manager" gestionará todos los negocios y asuntos de la Sociedad con el fin de llevar a cabo los fines de la compañía según lo previsto en sus estatutos de la Sociedad, y en los diferentes contratos vigentes existentes y en la legislación española aplicable. El "Investment Manager" tendrá derecho a realizar negociaciones y ejecutar, en nombre de la Compañía, todos los acuerdos y documentos necesarios para la gestión de los negocios de la Compañía de acuerdo los propósitos de la misma.

El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por el "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:

- a. 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 antiguo MAB (ahora BME Growth) 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

JM

AB

AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

sobre todas las propiedades para las cuales el Performance Fee no haya sido pagado.

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

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

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

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

(a) si el "Investment Management Agreement" se rescinde por cualquier motivo,

(b) si cualquier accionista, directa o indirectamente, posee al menos el 20% de las acciones de la Compañía (aparte de aquellos accionistas que posean más del 20% como del 30 de junio de 2018),

(c) si hay un cambio de control en la Compañía,

(d) si al menos 2 de los miembros del Consejo de Administración al 30 de junio de 2018 son reemplazados sin el consentimiento del Gestor de inversiones, o en caso de Liquidación o disolución de la Sociedad.

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el 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 ha introducido como principales cambios los siguientes:

- Modificación del "Base Fee": En la medida en que determinadas funciones sean desarrolladas por GC Finance (sociedad de nacionalidad israelita), los honorarios correspondientes a esta entidad se deducirán del "Base Fee" que correspondería a GC Nadlan de acuerdo con el Contrato de Gestión. De acuerdo con lo anterior, la suma de los honorarios pagados a GC Nadlan y a GC Finance sigue siendo el mismo importe que el "Base Fee" acordado en el Contrato de Gestión inicial, simplemente se reparte dicho importe entre ambas entidades.
- Modificación del "Performance Fee": En beneficio del mantenimiento de la tesorería de la Sociedad, se modifica el sistema de devengo del referido honorario (inicialmente previsto para el próximo mes de abril de 2019) para posponerlo al momento en el que se venda algún activo y, en su caso, se obtengan ganancias por su venta. En consecuencia, se modifica la forma de cálculo del "Performance Fee" para ajustarlo a las pérdidas y/o ganancias por la venta de los activos.
- 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

JM

AB

AAmy

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

que el establecimiento del "Special Termination Fee" no supone un incremento de las comisiones a pagar a GC Nadlan, sino que el importe que se destinaba al "Performance Fee" conforme al Contrato de Gestión inicial, se divide ahora en dos comisiones, a saber, el "Performance Fee" en los nuevos términos descritos en el apartado (iv) anterior y el "Special Termination Fee" en los términos previstos en este apartado (v).

A 31 diciembre de 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 13.963 (12.000 euros correspondientes al honorario devengado y 1.963 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados) correspondientes a los honorarios de los consejeros. Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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 en 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

AMM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

12. 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

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otro riesgo de crédito, mucho menor, se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Los mismos se componen de un gran número de clientes en diversos inmuebles y áreas geográficas distintas, todas dentro de España. 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. La exposición máxima al riesgo de crédito que tiene la Sociedad es igual al valor contable de los activos financieros que hay reconocidos en el balance consolidado a fecha de cierre

El riesgo de crédito en curso se gestiona mediante la revisión periódica del análisis de antigüedad de la deuda. Por normal general la Sociedad estima provisionar por insolvencias cuando el inquilino se retrasa en el pago 6 meses desde el origen de su obligación. No se espera un aumento del riesgo de crédito en un futuro cercano.

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 estado de información financiero, así como de las líneas de financiación que se detallan en las tablas de la nota 6.

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. La Sociedad no tiene problemas en gestionar la variabilidad de los tipos de interés dado que cuenta con suficiente tesorería para hacer frente a dichos pagos, fondo de maniobra positivo con mucho margen, etc... En cualquier caso, la Sociedad estima que un aumento de tipos de interés no variaría de forma significativa el gasto financiero a hacer frente a la Sociedad, ni ésta tendría problemas en dichos pagos.

JM

AB

AAmy

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

No existe riesgo de tipo de cambio.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,00	8,90
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

14. 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.

15. 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 el ejercicio 2020 (5.000 euros en 2019).

JM

AB

ARM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

16. 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 los estados financieros.

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

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

JM

AB

AAm

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 4)
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 4
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 Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

JM

AAM

AB

ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

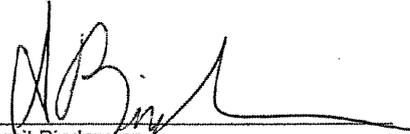
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha elaborado los estados financieros (estado de información financiero, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) correspondiente al ejercicio 2020.

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

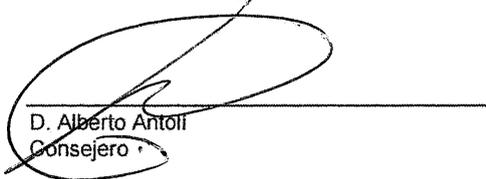
Barcelona, 15 de julio de 2021



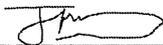
D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



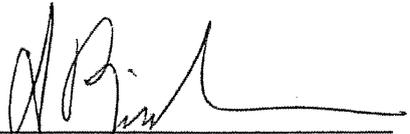
D. Amit Binderman
Consejero



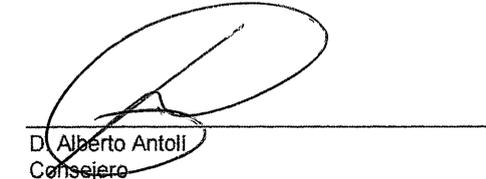
D. Alberto Antoli
Consejero



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Antoli
Consejero