

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

**29 de octubre 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**

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2021:

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- II. Estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- III. Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (Anexo I).

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

# **GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) al 30 de junio de 2021, que comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2021, el estado de resultados intermedio, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos consolidados, relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE ( NIIF-UE) y en particular con los principios y criterios contables contenidos en las mismas. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE ( NIIF-UE).

**Otras cuestiones**

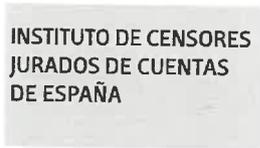
Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Galil Capital RE Spain Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

29 de octubre de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/18447

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....

Sello distintivo de otras actuaciones

.....

# Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

JM AB AMM

Orbit Capital RE Spain SUCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2021

(Expresado en Euros)

Activo	Nota	30/06/2021
<b>No corriente</b>		
Inmovilizado material		44.028
Inversiones inmobiliarias	4	56.886.061
Inversiones financieras a largo plazo	6.1	229.186
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>57.160.174</b>
<b>Corriente</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	201.167
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		177.338
Activos por impuesto corriente	9	23.830
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	34.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		599.831
<b>Total activos corrientes</b>		<b>838.498</b>
<b>Total activo</b>		<b>57.998.672</b>

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021

AB JM AAM

Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2021

(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y Pasivo	Nota	30/06/2021
<b>Patrimonio neto</b>	8	
Capital Social		27.386.960
Prima de emisión		1.317.420
Otros Reservas Sociedad Dominante		10.749.581
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(286.850)
Resultados acumulados		(236.233)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(56.449)
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dependiente		(179.783)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>38.938.879</b>
<b>Pasivo</b>		
<b>No corriente</b>		
Deudas con entidades de crédito	6.1	11.759.965
Otros pasivos financieros	6.2	6.326.605
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>18.086.570</b>
<b>Corriente</b>		
Deudas a corto plazo		836.269
Deudas con entidades de crédito	6.2	767.166
Otros pasivos financieros	6.3	69.103
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.3 y 7	142.754
Acreedores varios		116.988
Otros deudas con Administraciones Públicas	9	25.787
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>979.023</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>19.065.593</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>57.995.472</b>

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021

JM AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de Resultados consolidado al 30 de junio de 2021

(Expresado en Euros)

Operaciones continuadas	Nota	30/06/2021
Ingresos brutos de arrendamiento	10	829.796
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10	(125.229)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		704.567
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4 y 10	-
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		704.567
Otros Ingresos		1.337
Gastos de Personal		(4.365)
Gastos generales y administrativos	10	(433.287)
Otros tributos	10	(90.138)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	10	(192.703)
Otros resultados		2.116
Resultado de explotación		(12.474)
Gastos financieros		(223.758)
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas		(236.232)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	9	-
Resultado después de impuestos de las actividades continuadas		(236.232)

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021

JM AB AAM

**Galli Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

**Estado del resultado global consolidado al 30 de junio de 2021**  
(Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2021
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(236.232)</b>
Otro resultado global:		-
Partidas que no se reclasificarán posteriormente en el resultado del ejercicio		-
Partidas que se reclasificarán posteriormente en el resultado del ejercicio		-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>(236.232)</b>
<b>Resultado Global Total del ejercicio</b>		<b>(236.232)</b>
<b>Dividendos básicos y diluidos por acción</b>	<b>8,4</b>	<b>-0,09</b>

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021

AB JM AAM

Gull Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes  
 Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2021  
 (Expresado en Euros)

	Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras Reservas	Acciones en patrimonio propios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo Inicial del periodo de 2021		17.386.960	1.317.420	10.749.581	(186.850)	-	39.667.111
Total Ingresos y Gastos reconocidos		-	-	-	-	(236.232)	(236.232)
Saldo al 30 de junio de 2021		17.386.960	1.317.420	10.749.581	(186.850)	(236.232)	38.930.879

Las Notas I a 17 son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021

JM AB AAM

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Estado de flujos de efectivo consolidado al 30 de junio 2021**  
 (Expresado en Euros)

	Nota	2021
<b><u>Actividades de explotación</u></b>		<b>21.217</b>
Resultado antes de impuestos		(236.232)
Ajustes no monetarios		257.448
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4	-
Correcciones valorativas por deterioro	6	192.703
Gastos financieros	6	223.758
Otros		(159.012)
Cambios en el capital corriente		(17.362)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(85.383)
Acreedores y otras cuentas a pagar		68.020
Pago de intereses	6	(223.758)
<b>Efectivo neto de actividades de explotación</b>		<b>(219.903)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Adquisición de inversiones inmobiliarias	4	(9.210.961)
Adquisición de inmovilizado material		(44.028)
Otros activos financieros	6	(140.293)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(9.395.282)</b>
<b><u>Actividades de financiamiento</u></b>		
Deudas con entidades de crédito	6	1.798.617
Emisión de deuda con entidades de crédito		2.100.000
Devaluación de deuda con entidades de crédito		(301.383)
Deudas con entidades vinculadas (emisión)	6	6.147.045
Otros pasivos financieros		56.442
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</b>		<b>8.002.404</b>
<b>Variación Neta de efectivo</b>		<b>(1.613.081)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		2.212.912
Efectivo y equivalentes al final del periodo		599.831

Las Notas 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado a 30 de junio de 2021

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**1) Actividad**

**Sociedad Dominante**

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante (en adelante la "**Sociedad Dominante**"), de un grupo de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario (en adelante el "**Grupo Galil**"), que está conformado por la Sociedad Dominante y la sociedad Galil Re Naquera 1, S.L.U.

Con fecha 4 de mayo de 2016, el entonces Accionista Único acordó adscribir la Sociedad Dominante 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 de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante, de acuerdo a sus estatutos sociales es el siguiente:

- 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

JM AB AAM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

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

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

La Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Gallil y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente estados financieros consolidados. Los estados financieros intermedios consolidados de Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes se formulan por primera vez al 30 de junio de 2021.

#### **Sociedad Dependiente**

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 19 de marzo de 2021, aprueba la adquisición de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de la sociedad Afanti Invest, S.L., la cual era propiedad de GC Nadlan Real Estate, S.L.U. Una vez formalizada la adquisición, se acuerda el cambio de denominación a Gallil Re Naquera 1, S.L.U.

#### **Régimen SOCIMI**

La Sociedad Dominante 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 Colizadas 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. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante 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 de junio de 2021 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.

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

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

JM AB AAMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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.

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

## **2) Bases de presentación**

### **a) Imagen fiel**

Estos estados financieros intermedios consolidados, 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 preparados 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 período terminado el 30 de junio de 2021.

Los administradores han decidido preparar estos estados financieros intermedios consolidados 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 BME Growth de BME MTF Equity.

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

Los estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad con objeto de cumplir los requerimientos del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

### **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Los estados intermedios consolidados del Grupo Galil correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2021 se formulan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) Nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado

AB JM AMM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus Estados Financieros Consolidados de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar estados financieros consolidados bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, en la que se establece la posibilidad de adopción voluntaria a los grupos de sociedades a la mencionada fecha. En esta primera aplicación de las NIIF se han aplicado todos los aspectos descritos en la NIIF 1, siendo la fecha de transición el 30 de junio de 2021.

De acuerdo con lo establecido por las NIIF, estos Estados Financieros Consolidados Incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2021:

- Estado de Situación Financiera Consolidado
- Estado de Resultados Consolidado
- Estado del Resultado Global Consolidado
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.
- Notas explicativas a los estados financieros consolidados.

**c) Principios contables**

El Consejo de Administración del Grupo Gallil 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 AAM

**Gailli Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**d) Comparación de la información**

Los primeros Estados Financieros Consolidados del período terminado a 30 de junio de 2021 no se han presentado incluyendo información comparativa debido a que son las primeras que se formulan aplicando dichas normas, dado que el Grupo se formó el 19 de marzo de 2021, según se ha indicado en la nota 1. Por lo tanto, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio del 2021 se califican como iniciales.

**e) Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e Interpretaciones CINIIF emitidas**

**Nuevas normas aprobadas al 1 de enero de 2021**

En el ejercicio 2021 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
NIIF 4	1 de enero de 2021	1 de enero de 2021
Modificaciones de la NIIF 4: Contratos de seguros		
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	1 de enero de 2021	1 de enero de 2021
Modificaciones de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma de los tipos de interés de referencia fase 2		

**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:

Normas y enmiendas a normas	Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 3, NIC 16 y 37	1 de enero de 2022	Pendiente
Modificaciones de la NIIF3, NIC 16 y NIC 37		
NIC 1	1 de enero de 2023	Pendiente
Modificaciones de la NIC 1: Presentación de Estados Financieros y desglose de políticas contables		
NIC 8	1 de enero de 2023	Pendiente
Modificaciones de la NIC8: Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores		
NIIF 17	1 de enero de 2023	Pendiente
Contrato de seguros		
NIC 1	1 de enero de 2023	Pendiente
Modificaciones de la NIC 1: Presentación de Estados Financieros		
NIC 12	1 de enero de 2023	Pendiente
Modificaciones de la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados con Activos y pasivos derivados de una única transacción		
NIIF 16	31 de agosto de 2021	Pendiente
Modificaciones de la NIIF 16: Concesiones de alquiler por Covid-19		

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

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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.

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

En la elaboración de los estados financieros del Grupo 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. 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, el Grupo 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.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2021 se presenta a continuación:

Inversiones inmobiliarias (nota 6)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Total a 30.06.2021</b>			<b>56.886.961</b>	<b>56.886.961</b>

- 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).

JM AB AAM

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

- *El cálculo del Impuesto de sociedades (nota 3.7).* El Grupo Gall está acogido al régimen establecido en la Ley SOCIMI lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del Consejo de Administración dichos requisitos son cumplidos a 30 de junio de 2021 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 período, 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.

**g) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del estado de información financiera consolidada, del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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

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

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

**i) Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta al cierre del período terminado el 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo de 143.725 euros generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con entidades financieras. No obstante, el Consejo de Administración de la empresa dominante no estima que se puedan generar problemas en el curso normal del negocio y que se generará caja suficiente para atender los pagos a corto plazo y por ello ha preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

**3) Normas de registro y valoración**

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

**3.1 Principios de consolidación**

El Grupo consolida su filial con fecha 30 de junio de 2021. Todas las sociedades consolidadas tienen una fecha de presentación al 30 de junio. La moneda funcional es el euro.

Todas las transacciones y saldos entre sociedades del Grupo Gall se eliminan en el proceso de consolidación, incluyendo plusvalías y minusvalías latentes en operaciones entre empresas del Grupo Gall. En caso de pérdidas no realizadas en las ventas de activos intragrupo se revierten en la consolidación, el activo subyacente también se comprueba en cuanto a deterioro desde el punto de vista del Grupo. Cantidades reportadas en los estados

AB JM AMM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

financieros de las subsidiarias se han ajustado en caso necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

La utilidad o pérdida y otro resultado integral de subsidiarias adquiridas o enajenadas durante el ejercicio año se reconocen desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación o disposición por otra vía, según corresponda.

El Grupo atribuye el resultado global total o la pérdida de las filiales entre los propietarios de la dominante y las participaciones no dominantes en función de sus respectivas participaciones.

### **3.2 Combinaciones de negocios**

El Grupo Gallil aplica el método de adquisición en la contabilización de las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por el Grupo para obtener el control de una filial se calcula como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos transferidos, los pasivos incurridos y las participaciones emitidas por el Grupo, que incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo derivado de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costes de adquisición se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se incurren.

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos se valoran generalmente por su valor razonable en la fecha de adquisición.

### **3.3 Combinaciones empresas asociadas y negocios conjuntos**

Las inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación.

El importe en libros de la inversión en asociadas y negocios conjuntos se incrementa o disminuye para reconocer la participación del Grupo en el resultado del ejercicio y en otros resultados globales de la asociada y el negocio conjunto, ajustados cuando sea necesario para asegurar la coherencia con las políticas contables del Grupo.

Las pérdidas y ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus empresas asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida en que el Grupo participa en dichas entidades. Cuando se eliminan las pérdidas no realizadas, también se comprueba el deterioro del valor del activo subyacente.

### **3.4 Inmovilizado material**

#### Edificios, equipos informáticos y otros equipos

Los edificios, el equipo informático y otros equipos (incluidos los accesorios y el mobiliario) son inicialmente reconocidos al coste de adquisición o al coste de fabricación, incluidos los costes directamente atribuibles a llevar los activos a la ubicación y condición necesarias para que sean capaces de operar de la forma prevista por la dirección del Grupo. Los edificios y el equipo informático incluyen también los bienes inmuebles en régimen de arrendamiento financiero. Edificios, equipamiento informático y otros equipos se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

La amortización se reconoce de forma lineal para reducir el coste menos el valor residual estimado. Al valor de los edificios, equipos informáticos y otros equipos, se aplican las siguientes vidas útiles:

- edificios: 25-50 años

JM AB AMM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

- material informático: 2-5 años
- otros equipos: 3-12 años.

En el caso de los activos con derecho de uso, la vida útil esperada se determina por referencia a los activos en propiedad comparables o al plazo del arrendamiento, si éste es menor. Las estimaciones del valor residual material y las estimaciones de la vida útil se actualizan según sea necesario, pero al menos una vez al año.

Las pérdidas o ganancias derivadas de la enajenación o disposición por otra vía del inmovilizado material se determinan como la diferencia entre el producto de la enajenación o disposición por otra vía y el importe en libros de los activos, y se reconocen en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos.

### **3.5 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 del Grupo Gallil, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los Administradores del Grupo Gallil 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, el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con la misma, tasaciones de todos sus activos vigentes al cierre 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 el resultado global consolidado 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 el Grupo 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, el Grupo 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.

AB

JM AM

**Galll Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**3.6 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

El Grupo Galll 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.

El Grupo Galll no mantiene al 30 de junio de 2021 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

*Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en el resultado global consolidado 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.

**3.7 Instrumentos financieros**

**3.7.1 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 el Grupo 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, el Grupo 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

JM AB AMM

**Galii Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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.

- 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 del Grupo 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 incluyen 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 el Grupo identifique primero un evento de pérdida por créditos. En cambio, el Grupo 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 provisiones 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

JM AB  
ARM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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

El Grupo 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.

### **3.7.2 Clasificación y valoración de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros del Grupo 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 el Grupo 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.

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**3.8 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración del Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados diferencian entre:

**3.8.1 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.

**3.8.2 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 del Grupo.

**3.9 Impuesto sobre beneficios**

Régimen general

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

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

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

AB JM AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 Dominante 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 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 ejercicio 2016 en el que la Sociedad comunicó a las Autoridades fiscales correspondientes la opción

JM AB RAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

adoptada por el entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, 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 del Grupo dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 30 de junio de 2021.

### **3.10 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 del Grupo 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.

### **3.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones del Grupo 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

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**3.12 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.

**3.13 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.

**3.14 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 el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de la presentación de los estados financieros intermedios consolidados.

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 del Grupo, 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 del Grupo se corresponden con las rentas de alquileres.

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**4) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, locales comerciales y centros logísticos propiedad del Grupo Galil para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por el Grupo Galil.

Los saldos y variaciones de cada partida del estado de información financiero consolidado incluido en este epígrafe, a 30 de junio de 2021, son los siguientes:

	Inversiones inmobiliarias
<u>Valores brutos</u>	
Saldo inicial	47.676.000
Adquisiciones	9.210.961
Ganancia/( pérdida) neta de ajustes al valor razonable	-
Saldo al 30.06.2021	56.886.961

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento destinado a viviendas y locales comerciales, situados en la ciudad de Barcelona y Madrid de la Sociedad Dominante y en Valencia de la Sociedad Dependiente. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 6.2.2). La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 56.886.961 euros, que garantizan deuda por valor de 12.241.999 euros. (ver nota 6.2)

En el ejercicio 2021 se ha producido la adquisición del siguiente inmueble:

- El 29 de abril de 2021, la Sociedad dependiente, mediante escritura pública 834, otorgada ante el notario Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un inmueble ubicado en la Calle Tramuntana, 1 en Naquera (Valencia). Esta adquisición está compuesta por 5 módulos separados con un área construida agregada de aproximadamente 52.103 m2 en una parcela de 83.749 m2 de acuerdo con el Catastro. De ellas, 4 módulos son naves industriales y un módulo es un edificio de oficinas.

En el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 829.796 euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos de reparación y conservación relacionados con las mismas ascendieron a 125.229 euros. (Nota 10).

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo Galil 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. En el caso del inmueble adquirido en 2021 en Naquera comentado anteriormente, el precio de adquisición de dicho inmueble se ha considerado al 30 de junio de 2021 una aproximación del valor razonable dado que dicho inmueble ha sido adquirido entre partes independientes dos meses antes del cierre del periodo intermedio de estos estados financieros.

La valoración de los activos inmobiliarios adquiridos antes del 1 de enero de 2021 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).

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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.f

A continuación, se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2021:

Inmueble	Fecha adquisición	Valor razonable	Fecha de In tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	05/05/2016	4.343.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Aulestia 1 Pijoan 4-6 Barcelona	19/10/2016	4.525.000	31/12/2020	5%
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16 Barcelona	19/10/2016	4.619.000	31/12/2020	4,75%
Edificio Calle Corsega 689 Barcelona	02/02/2017	3.683.000	31/12/2020	5,00%
Edificio Calle Granada 12 Madrid	06/03/2017	9.400.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle Béjar 23 Madrid	26/12/2017	6.757.000	31/12/2020	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282 Barcelona	20/07/2018	2.281.000	31/12/2020	5,25%
Edificio Calle El Escorial, 9 Barcelona	17/07/2018	4.576.000	31/12/2020	5%
Edificio Navas de Tolosa 279 Barcelona	31/05/2019	2.108.000	31/12/2020	4,75
Edificio Concepción Arenal 79-81 Barcelona	16/12/2019	5.384.000	31/12/2020	5,00%
Complejo Industrial Naquera	29/04/2021	9.210.961		
		56.886.961		

En las valoraciones del ejercicio 2020 tuvieron 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

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**5) Arrendamiento operativo**

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 4 los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 30.06.2021
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	43.310
Edificio Calle Aulestia i Pjonn 4-6, Barcelona	68.670
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14, Barcelona	51.747
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona	56.342
Edificio Calle Granada 12, Madrid	155.200
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	103.189
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	41.911
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona	57.057
Edificio Calle Navas de Tolosa 279, Barcelona	33.588
Edificio Calle Concepción Arenal 79-81, Barcelona	93.781
Complejo Industrial Naquera	125.000
	829.795

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

Cuotas pendientes	
	<u>Saldo al 30.06.2021</u>
Menos de un año	1.956.682
Entre uno y dos años	1.647.496
Entre dos y tres años	1.654.309
Entre tres y cuatro años	1.625.606
Entre cuatro y cinco años	1.593.512
Más de cinco años	5.090.160
	13.567.765

El Grupo estima que no hay restricciones a la venta significativas de los inmuebles.

**Seguros**

Es política del Grupo Galil contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las Inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 30 de junio de 2021 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

Se incluye una tabla del efecto en el resultado global consolidado de los activos financieros:

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

30.06.2021	
	Activos financieros a costo amortizado
Pérdidas por deterioro de valor	(192.703)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(192.703)

**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:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	229.186	34.300	263.486
Préstamos y partidas a cobrar	-	201.167	201.167
Total	229.186	235.467	464.653

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	30.06.2021	31.12.20
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	177.338	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 9)	23.830	-
Total	201.167	-

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

Concepto	30.06.2021	
	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	2.552	2.552
Pérdida por deterioro final	(23.296)	(23.296)

JM AB AAM

**Galii Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**6.2 Pasivos financieros**

Se incluye una tabla del efecto en el resultado global consolidado de los pasivos financieros:

30.06.2021	Pasivos financieros a coste amortizado
Gastos financieros	(223.758)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(223.758)

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

Concepto	30.06.2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
<b>Débitos y otras cuentas a pagar</b>			
Proveedores empresas del grupo (ver nota 1 f)	-	-	-
Acreedores varios	-	116.988	116.988
<b>Deudas a corto y largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 6.2.1)	11.758.965	767.166	12.526.131
Otros pasivos financieros (ver nota 6.2.2)	6.326.605	69.103	6.395.707
	18.085.570	953.257	19.038.827

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

**6.2.1 Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2021 estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

JM AB ADM

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	30.06.2021					Total
				2022	2023	2024	2025	2026 y resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	69.404	23.603	65.405	73.211	74.694	463.817	770.135
Bankinter	18/11/2036	2.609.000	115.426	60.243	120.969	123.719	121.249	1.561.329	2.102.935
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	137.218	86.710	147.777	151.137	146.089	1.906.454	2.575.386
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	131.579	38.944	116.915	119.394	129.967	1.753.710	2.290.508
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	50.000	14.893	44.245	45.048	45.865	736.784	936.835
Abanca	01/03/2035	1.900.000	144.629	26.920	116.882	118.896	117.157	1.236.019	1.760.504
Abanca	01/05/2036	2.100.000	118.909	62.461	126.621	128.919	126.753	1.536.337	2.089.829
<b>TOTAL</b>		<b>14.126.000</b>	<b>767.166</b>	<b>313.775</b>	<b>738.814</b>	<b>760.323</b>	<b>761.775</b>	<b>9.194.450</b>	<b>12.526.131</b>

- Préstamo Sabadell (Capital concedido: 1.100.000 euros): concedido con fecha 26 de julio de 2016 y con vencimiento 31 de julio de 2031. Tipo de interés: primer año 2,4720 %, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,50%. Se constituye una hipoteca sobre el inmueble de la calle Unió 28, en Barcelona, siendo el valor razonable del inmueble a 30 de junio de 2021 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 30 de junio de 2021 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 30 de junio de 2021 de 9.400.000 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.500.000 euros): concedido con fecha de 9 de julio de 2018 vencimiento 9 de julio de 2038. Tipo de interés: 2,10% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 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 30 de junio de 2021 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 30 de junio de 2021 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 hipoteca sobre el Inmueble de Barcelona situado en la calle Escorial 9, con el valor razonable a 30 de junio de 2021 de 4.576.000 euros

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

- Préstamo Abanca (Capital concedido: 2.100.000 euros): concedido con fecha de 1 de junio de 2021 y vencimiento 1 de mayo de 2036. Tipo de interés 1,8% sobre el capital que se adeuda hasta el 30 de abril de 2022. Tasa EURIBOR a doce meses +1,8%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Concepción Arenal, con el valor razonable a 30 de junio de 2021 de 5.384.000 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 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

JM AB AAM

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

Prestatario disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.

- Si el endeudamiento bancario del prestatario sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del presente contrato, salvo que exista garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de la fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamos.
- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.
- El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con los inmuebles hipotecados y /o bienes pignoralos.
- 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.

Los dos préstamos concedidos por Abanca presentan la opción de la amortización anticipada:

- El préstamo podrá ser objeto de amortización parcial o total anticipada, en cualquier momento, cuando así convenga al Prestatario, siempre que se encuentre a corriente en el pago de todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

Al 30 de junio de 2021 el Consejo de Administración, considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 30 de junio de 2021, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	<u>30.06.2021</u>
Intereses	<u>168.851</u>
Total	168.851

**6.2.2 Otros pasivos financieros**

AB JM 

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

El epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo recoge el importe de los préstamos participativos con terceros de la sociedad dependiente por un importe de 6.000.000 euros y las fianzas depositadas en el IVIMA por 326.605 euros.

Al 30 de junio de 2021 estos epígrafes tienen la siguiente composición:

30.06.2021			
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido
GIL AVRAHAM SHED	31/10/2022	Vencimiento	2.000.000
JERRY MANDEL	31/10/2022	Vencimiento	500.000
SI PROPERTIES -PPL	Indefinido	Indefinido	2.450.000
SI PROPERTIES-BRIDGE	31/10/2022	Vencimiento	550.000
SI PROPERTIES-ST	31/10/2022	Vencimiento	500.000
<b>TOTAL</b>			<b>6.000.000</b>

- Préstamo GIL AVRAHAM SHED (Capital concedido: 2.000.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021 y vencimiento 31 de octubre de 2022. Tipo de interés 4,5% sobre el capital que se adeuda hasta el 31 de octubre de 2022. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento.
- Préstamo JERRY MANDEL (Capital concedido: 500.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021 y vencimiento 31 de octubre de 2022. Tipo de interés 4,5% sobre el capital que se adeuda hasta el 31 de octubre de 2022. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento.
- Préstamo SI PROPERTIES 2021, S.L (Capital concedido: 2.450.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021. Tipo de interés 2,5% sobre el capital que se adeuda con un plazo indefinido de devolución. La intención por parte del prestamista es la de no reclamar en un corto plazo, teniendo un plazo amplio de devolución.
- Préstamo SI PROPERTIES 2021, S.L (Capital concedido: 550.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021 y vencimiento 31 de octubre de 2022. Tipo de interés 4,5% sobre el capital que se adeuda hasta el 31 de octubre de 2022. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento.
- Préstamo SI PROPERTIES 2021, S.L (Capital concedido: 500.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021 y vencimiento 31 de octubre de 2022. Tipo de interés 2,25% sobre el capital que se adeuda hasta el 31 de octubre de 2022.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2021 existen dos préstamos concedidos por GALIL CAPITAL RE SOCIMI S.A. a GALIL RE NAQUERA 1, S.L.U. que en estos estados financieros intermedios consolidados no se reflejan en el balance consolidados al haberse eliminado en el proceso de consolidación:

30.06.2021			
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido
GALIL CAPITAL IBL	31/10/2022	Vencimiento	2.450.000
GALIL CAPITAL BRIDGE L.	31/10/2022	Vencimiento	950.000
<b>TOTAL</b>			<b>3.400.000</b>

JM AB AAM

**Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

- Préstamo GALIL CAPITAL RE SOCIMI S.A. (Capital concedido: 2.450.000 euros): concedido con fecha de 27 de abril de 2021. Tipo de interés 2,5% sobre el capital que se adeuda hasta la fecha de venta del Activo por parte de la Prestataria a un tercero. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento.
- Préstamo GALIL CAPITAL RE SOCIMI S.A. (Capital concedido: 950.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021. Tipo de interés 4,5% sobre el capital que se adeuda hasta el 31 de octubre de 2022. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento.

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

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

Concepto	30.06.2021
Acreeedores varios	116.988
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9)	25.767
<b>Total</b>	<b>142.754</b>

**8. Fondos Propios**

**8.1 Capital social**

El capital social de la Sociedad Dominante 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 Gallil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., decidió someter a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Sociedad quedó fijado en la suma de 27.386.960 euros, representado por 2.738.696 acciones normativas, de diez euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 2.738.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Dicha ampliación se ha inscrito en el Registro Mercantil el 13 de marzo de 2019 causando la inscripción 9ª en la hoja registral de la Sociedad Dominante.

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 período de asignación discrecional a través del cual se habilitaba al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 30 de junio de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante 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.

El epígrafe de Otras Reservas está compuesto por 68.639,76 euros negativos y 1.781.311,34 euros por Ajuste de IFRS por revalorización en el período terminado al 30 de junio de 2021 de la Sociedad Dominante. Además, comprende 9.036.910 euros de resultados de ejercicios anteriores

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

## 8.3 Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A junio de 2021	28.500	10	10,10	287.850

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante compró 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 el Estado de Resultados Consolidado.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

De acuerdo con los requisitos de incorporación del BME Growth (antiguo MAB), con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante 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 Dominante puso a disposición del Proveedor de Liquidez 300.000 euros en efectivo y 30.000 acciones de la Sociedad (de 10 euros de valor nominal unitario) con la exclusiva finalidad de permitirle hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez. A 30 de junio de 2021, tomando en consideración las transacciones efectuadas hasta dicha fecha, el Proveedor de Liquidez dispone de 204.914 euros en efectivo y 28.400 acciones del Grupo.

**8.4 Ganancias por acción**

**i) 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>	<i>30 de junio de 2021</i>
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas a de la Sociedad	(236,232)
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	<u>2.710,011</u>
<b>Ganancias por acción</b>	<b><u>(0,09)</u></b>

**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 Dominante 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 30 de junio de 2021 es el siguiente:

AB JM 

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

Cuenta	30.06.2021		
	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	25.282
Organismos de la seguridad social	-	-	233
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	-	251
Otras	23.830	-	-
	23.830	-	25.767

**Impuesto sobre sociedades:**

La conciliación del resultado contable del periodo de 6 meses con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto es como sigue:

	30.06.2021
Resultado contable del ejercicio	(236.232)
Ajustes conversión a IFRS	--
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--
Base imponible	(236.232)

No existe gasto por Impuesto de Sociedades porque la Sociedad Dominante no está sujeta al pago del Impuesto de Sociedades al estar acogida al régimen SOCIMI y la dependiente no ha registrado beneficios fiscales en el periodo terminado el 30 de junio de 2020.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, generadas antes del régimen SOCIMI según el siguiente detalle.

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

La cuota correspondiente a estas bases imponibles negativas sería 5.783 euros. El derecho a compensar dichas bases imponibles negativas no caduca.

**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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019, 2018 y 2017 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 consolidados 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 Dominante comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales

JM AB AMM

**GallI Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**período de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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

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

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15 por ciento los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley.

#### **10. Ingresos y gastos**

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al período terminado en junio de 2021.

##### **Importe neto de la cifra de negocio**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios del Grupo se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 4, dentro del territorio nacional

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

por importe de 829.796 euros.

El principal cliente que supone más de un 10% del saldo total de ingresos es SOPENA INNOVATIONS, S.L., arrendador de Inmueble Complejo Industrial Naquera. Se registra un ingreso total durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021 de 126.000 euros.

La Dirección identifica actualmente una única línea de servicio del Grupo como segmento operativo: el arrendamiento de Inmuebles. Este segmento operativo es controlado por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Grupo, 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 del Grupo se corresponden con las rentas de alquileres como se detalla en este epígrafe.

Otros gastos de explotación:

	30.06.2021
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	(125.229)
Gastos generales y administrativos	(433.287)
Tributos	(90.138)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(192.703)
<b>TOTAL</b>	<b>(841.357)</b>

El epígrafe de Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales incluye la variación positiva de 1.297 euros (1.762 euros por la reversión del deterioro de créditos comerciales y 466 euros por la pérdida de créditos comerciales incobrables) y el importe de 194.000 euros de la pérdida comercial en la adquisición del Complejo Industrial Naquera.

El epígrafe de servicios exteriores incluye principalmente los gastos, soportados por el Grupo 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:

<u>Concepto</u>	<u>2021</u>
<i>Reparaciones y conservación</i>	45.608
<i>Reformas de inmuebles no activables en IPRS</i>	125.229
<i>Servicios Profesionales</i>	332.094
Base fee	168.033
IR Fee	24.000
Base fee - impuestos no deducibles	15.085
IR Fee - impuestos no deducibles	4.234
Gastos de gestores, Asesores	113.684
Honorarios consejeros	6.000
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.058
<i>Servicios bancarios y similares</i>	787
<i>Suministros y otros servicios</i>	52.433
Tributos	90.138
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</i>	192.703
<b>Total</b>	<b>838.992</b>

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

**11. Operaciones con partes vinculadas**

Durante el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2021 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Amit Binderman	Consejero
Jerry Mandel	Consejero
Gil Avraham Shed	Accionista
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada
Galil Capital Finance LTD	Empresa vinculada

AB JM AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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

30.06.2021	Importe	Total
<b>Servicios exteriores</b>	<b>332.094</b>	<b>332.094</b>
Base fee	168.033	168.033
IR fee	24.000	24.000
Honorarios Consejeros	6.000	6.000
Base fee- Impuestos no deducibles	15.085	15.085
IR fee- Impuestos no deducibles	4.234	4.234
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.058	1.058
<b>Gastos Financieros</b>	<b>54.906</b>	<b>54.906</b>

El detalle de los saldos del estado de información financiero con partes vinculadas durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, expresado en euros, es el siguiente:

30.06.2021	Partes Vinculadas	Total
Amit Binderman (Nota 7)	(3.000)	(3.000)
Jerry Mandel (Nota 6.2.2)	(500.000)	(500.000)
Gil Avraham Shed (Nota 6.2.2)	(2.000.000)	(2.000.000)
GC Nadlan Real Estate S.L.	(82.517)	(82.517)

**Investment Management Agreement**

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

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

El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la "Investment Manager" será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración. De acuerdo con el "Investment Management Agreement" en vigor, desde el 1 de octubre de 2018, el "Investment Manager" recibirá las siguientes compensaciones:

- 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.

AB  
 JM  
 Amy

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 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.

JM AB AAM

**Gall Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 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 30 de junio de 2021, se han registrado 218.410 euros correspondientes al Base fee (198.033 euros correspondientes al honorario devengado y 20.377 euros correspondientes a impuestos o deducibles relacionados) mientras que en 2020 se registraron 308.763 como honorarios y 47.982 como impuestos. Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

Las transacciones entre partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en condiciones de independencia mutua entre las partes. El método de cálculo de los precios de transferencia es el de precio libre comparable.

#### **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

JM AB AMM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 30 de junio de 2021 se han devengado 24.000 euros de IR Fee (96.000 euros en 2020) que se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores  
El Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 6.000 euros (y 1.058 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (15.000 euros en el ejercicio 2020) 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.

## **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**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla una obligación con el Grupo. El grupo está expuesto al riesgo de crédito de los activos financieros, incluyendo el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El riesgo de crédito se gestiona de forma agrupada, basándose en las políticas y procedimientos de gestión del riesgo de crédito del Grupo.

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.

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

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 Grupo aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas esperadas durante la vida útil de todos los clientes, ya que estos conceptos no tienen un componente financiero significativo.

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.

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:

JM AB AAM

**Gallí Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

	2021
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12
Ratio de operaciones pagadas	93%
Ratio de operaciones pendientes de pago	7%
	2021
	Importe
Total pagos realizados	401.752
Total pagos pendientes	28.765
	430.517

**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 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 distribuidas por categorías profesionales y género es el siguiente:

Categoría profesional	2021	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

En el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2021, no existen personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

**16. Hechos posteriores al cierre**

No se han producido hechos significativos al cierre del ejercicio que tengan impacto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

**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	N/A

JM AB AAM

**Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al**  
**periodo de 6 meses terminado**  
**el 30 de junio de 2021**

régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 15%	
b-4) 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 15%	N/A
c-4) 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 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	N/A
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016, 2017, 2018, 2019 y 2021 (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.

AB JM AAM

## ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 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 consolidados (estado de información financiero consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y notas explicativas) correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2021.

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, 27 de octubre de 2021

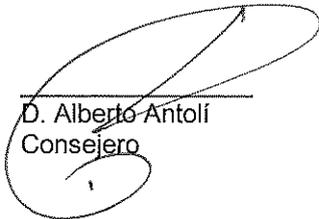


D. Jerry Zwi Mandel  
Presidente del Consejo de Administración



---

D. Amit Binderman  
Consejero



---

D. Alberto Antolí  
Consejero

## **ANEXO I: INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL**

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

**Balance al  
30 de junio de 2021  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38,534,911.12</b>	<b>35,121,404.44</b>
<b>Inmovilizado material</b>		<b>44,027.64</b>	<b>35,041.46</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		44,027.64	35,041.46
<b>Inversiones inmobiliarias</b>		<b>34,978,697.34</b>	<b>34,981,168.76</b>
Terrenos		22,679,564.05	22,679,564.05
Construcciones		12,299,133.29	12,301,604.71
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>3,403,000.00</b>	-
Instrumentos de patrimonio		3,000.00	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		3,400,000.00	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>109,186.14</b>	<b>105,194.22</b>
Otros activos financieros		109,186.14	105,194.22
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>746,904.49</b>	<b>2,346,696.05</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>177,417.28</b>	<b>115,784.72</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		177,337.60	115,705.04
Otros créditos con las Administraciones Públicas		79.68	79.68
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>24,139.97</b>	<b>17,999.05</b>
Otros activos financieros		24,139.97	17,999.05
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>545,347.24</b>	<b>2,212,912.28</b>
Tesorería		545,347.24	2,212,912.28
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39,281,815.61</b>	<b>37,468,100.49</b>

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

**Balance al  
30 de junio de 2021  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<u>Nota</u>	<u>30.6.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>26,412,398.91</b>	<b>26,476,242.65</b>
Fondos propios		26,412,398.91	26,476,242.65
<b>Capital</b>		<b>27,386,960.00</b>	<b>27,386,960.00</b>
Capital escriturado		27,386,960.00	27,386,960.00
<b>Prima de emisión</b>		<b>1,317,420.00</b>	<b>1,317,420.00</b>
<b>Reservas</b>		<b>(68,639.76)</b>	<b>(67,287.32)</b>
Otras reservas		(68,639.76)	(67,287.32)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(286,850.00)</b>	<b>(286,850.00)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(1,874,000.03)</b>	<b>(1,746,465.52)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1,874,000.03)	(1,746,465.52)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(62,491.30)</b>	<b>(127,534.51)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11,965,569.99</b>	<b>10,321,559.37</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>11,965,569.99</b>	<b>10,321,559.37</b>
Deuda con entidades de crédito		11,758,965.31	10,141,999.31
Otros pasivos financieros		206,604.68	179,560.06
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>903,846.71</b>	<b>672,908.83</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>781,362.50</b>	<b>598,175.83</b>
Deuda con entidades de crédito		767,166.04	585,514.76
Otros pasivos financieros		14,196.46	12,661.07
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>122,484.21</b>	<b>74,733.00</b>
Proveedores		30,600.64	35,440.37
Acreedores varios		85,600.40	17,281.57
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		(30.02)	(46.70)
Otras deudas con las Administraciones Públicas		6,313.19	20,257.76
Anticipos de clientes		-	1,800.00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39,281,815.61</b>	<b>37,470,710.85</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al periodo terminado el  
30 de junio de 2021  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>		<b>704,795.98</b>	<b>737,422.00</b>
Prestaciones de servicios		704,795.98	737,422.00
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>1,336.84</b>	<b>4,026.05</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1,336.84	4,026.05
<b>Gastos de personal:</b>		<b>(4,365.36)</b>	<b>(4,365.36)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3,200.46)	(3,200.46)
Cargas sociales		(1,164.90)	(1,164.90)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(466,251.73)</b>	<b>(494,992.68)</b>
Servicios exteriores		(430,697.67)	(447,899.96)
Tributos		(36,850.86)	(46,389.67)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1,296.90	(672.55)
Otros gastos de gestión corriente		(0.10)	(30.50)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(131,271.60)</b>	<b>(126,917.68)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>2,115.87</b>	<b>353</b>
		-	-
<b>RE RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>106,360.00</b>	<b>115,525</b>
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(168,851.30)</b>	<b>(154,146.86)</b>
Por deudas con terceros		(168,851.30)	(154,146.86)
<b>RE RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(168,851.30)</b>	<b>(154,146.86)</b>
<b>RE RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(62,491.30)</b>	<b>(38,621.70)</b>
		_____	_____
		_____	_____
<b>RE RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(62,491.30)</b>	<b>(38,621.70)</b>