

## GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A

9 de mayo de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. ("**Galil Capital**" o la "**Sociedad**"), pone en conocimiento del mercado la siguiente

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Mediante la presente, se pone en conocimiento del mercado el informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 elaborado por Savills Consultores Real Estate, S.A.U.

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,



---

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

# Valoración Societaria

Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

savills

Mayo 2022

## Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. (En adelante “Galil Capital ” o la “Sociedad”) que ha elaborado SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. (en adelante, “Savills”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021.

Nuestro informe se ha realizado para su publicación por parte de la Sociedad en su web corporativa y el BME Growth, en base a los Estados Financieros Consolidados del periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021 los cuales han sido auditados por Grant Thornton y formulados por el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 22 de marzo de 2022.

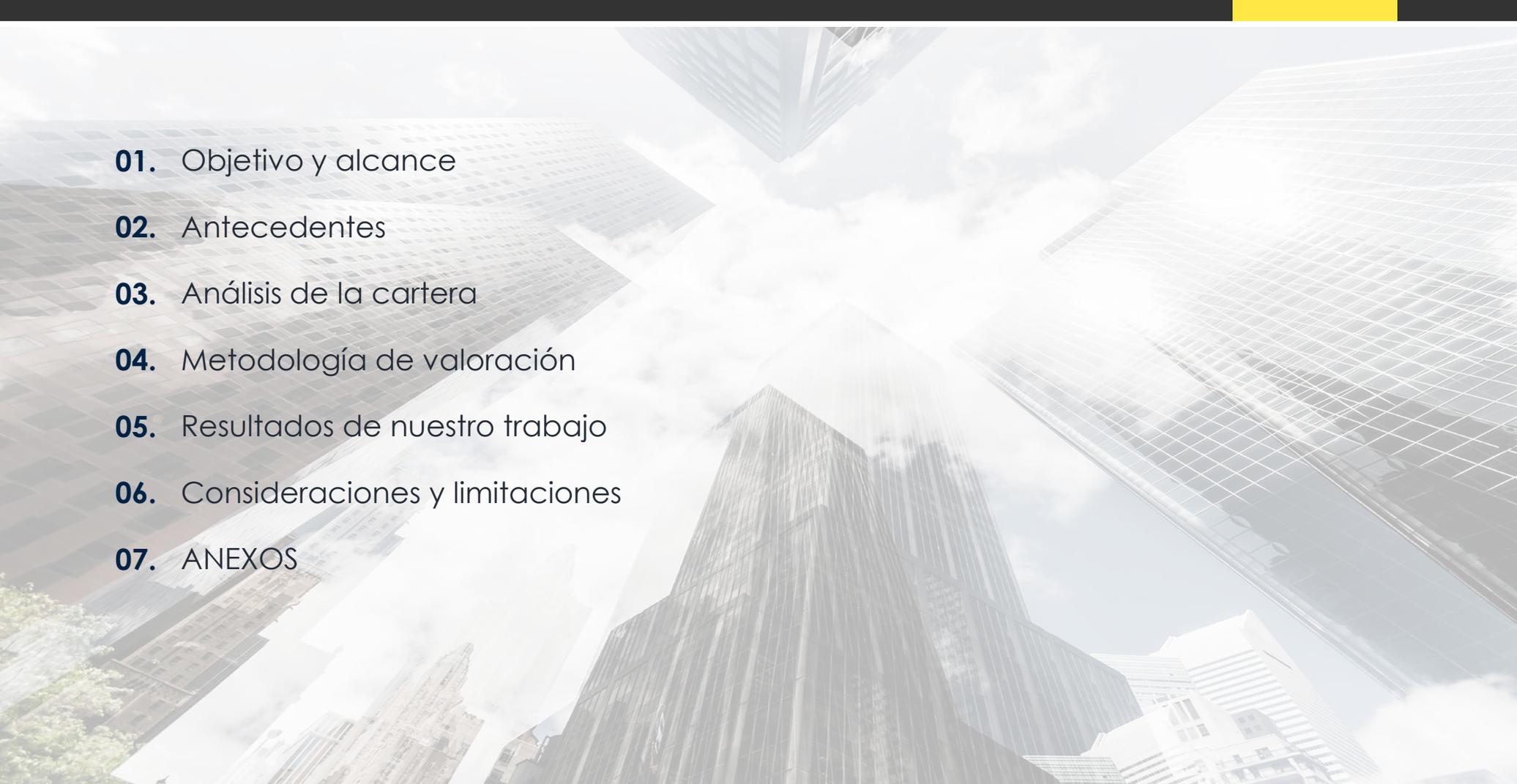
En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. , con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración (en adelante “Fecha de Valoración”), es el 31 de diciembre de 2021, fecha de la última información financiera disponible facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

# Índice

- 
- A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a bright, cloudy sky. The buildings are slightly faded and semi-transparent, creating a sense of depth and architectural scale.
- 01.** Objetivo y alcance
  - 02.** Antecedentes
  - 03.** Análisis de la cartera
  - 04.** Metodología de valoración
  - 05.** Resultados de nuestro trabajo
  - 06.** Consideraciones y limitaciones
  - 07.** ANEXOS



# Objetivo y alcance

## Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Savills, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. (en adelante “Galil Capital” o “la Sociedad”) el 22 de marzo de 2022, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado de las acciones de dicha Sociedad, que pueda ser empleada para su publicación por parte de la Sociedad en su web corporativa y el BME Growth.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- Savills ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Triple Net Asset Value (Triple NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en los informes de valoración emitidos por las sociedades Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante, “SVyT”) y CBRE Valuation Advisory S.A. (en adelante “CBRE”) a fecha de 31 de diciembre de 2021 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

## Bases de información y procedimientos empleados

- La información y procedimientos utilizados han sido los siguientes:
  - Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. y que no ha sido contrastada:
    - Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01/01/2020 y el 31/12/2020 auditadas por Grant Thornton
    - Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01/01/2021 y el 31/12/2021, auditadas por Grant Thornton
    - Informes de valoración de los activos inmobiliarios emitidos por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory S.A. a 31 de diciembre de 2021.
    - Contratos de gestión, contratos de financiación e IBIs
  - Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
  - Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
  - La información recibida de la Sociedad y sus asesores (inmobiliaria, financiera, legal, comercial, etc.) no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.



# 02

Antecedentes

### Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%**. Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
  - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
  - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
  - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
  - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
    - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
    - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
    - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
    - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
  - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
  - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
  - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

### Estructura de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

- GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante, de un grupo de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario, 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.
- La actividad principal de la Sociedad consiste en la explotación en régimen de arrendamiento de sus inmuebles y la compraventa de inmuebles destinados al arrendamiento según se permite bajo el régimen SOCIMI.
- Su domicilio actual se encuentra en Avenida Diagonal, 520 - P. ENT PTA. 5, 08006 Barcelona.
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con 11 inmuebles en arrendamiento.
- Existen sendos contratos de prestación de servicios con Galil Capital Finance Ltd. y GC Nadlan Real Estate S.L. Mediante estos contratos, dichas sociedades se comprometen a prestar sus servicios de asesoramiento empresarial relativo a todo el proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A., así como de la gestión inmobiliaria de sus activos.
- La Sociedad sigue una estrategia de inversión centrada pero no limitada a activos residenciales en régimen de arrendamiento y su tenencia a largo plazo.

## La Sociedad – Descripción de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado – Activo

Activo	31/12/2020	31/12/2021
<b>Activo No Corriente</b>	<b>47.816.236</b>	<b>65.691.128</b>
Inmovilizado Material	35.042	45.353
Inversiones Inmobiliarias	47.676.000	65.390.000
Inversiones Financieras lp	105.194	255.775
<b>Activo Corriente</b>	<b>2.346.696</b>	<b>1.544.874</b>
Deudores Comerciales	115.785	250.452
Inversiones Financieras cp	17.999	53.885
Efectivo y otros activos líquidos	2.212.912	1.240.537
<b>Total Activo</b>	<b>50.162.932</b>	<b>67.236.002</b>

La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias en 10 activos residenciales y 1 activo industrial

En inversiones financieras a l/p se encuentran los saldos de fianzas depositadas en organismos públicos y por obras

El efectivo es caja depositada en cuentas corrientes

El resto de partidas no presentan cantidades materiales y ninguna ha experimentado cambios significativos en los últimos meses

## La Sociedad – Descripción de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

➤ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado –Patrimonio Neto y Pasivo

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2020	31/12/2021
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>39.168.463</b>	<b>44.439.688</b>
Capital social	27.386.960	27.386.960
Prima y participaciones en autocartera	1.030.570	1.030.570
Reservas y Result. Ejerc. Ant.	10.750.933	16.022.158
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>10.321.559</b>	<b>18.359.618</b>
Provisiones lp	-	3.105.000
Deudas lp	10.321.559	15.254.618
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>672.910</b>	<b>4.436.696</b>
Deudas cp	598.176	1.796.858
Deudas vinculados cp	3.000	2.500.000
Acreedores Comerciales cp	69.934	130.388
Periodificaciones cp	1.800	9.450
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>50.162.932</b>	<b>67.236.001</b>

El capital social está compuesto por 2.738.696 acciones de 10€ de valor nominal cada una, con 28.400 acciones en autocartera . El principal accionista cuenta con el 59,11% del capital social de la sociedad.

La provisión por valor de 3,1 Mn € fue realizada por la Sociedad para tomar en cuenta el pago de beneficios que correspondería al préstamo participativo si se vendiera el activo industrial de Náquera.

Las deudas a largo y a corto plazo se corresponden con 13,2 Mn€ con entidades de crédito, 3,5 Mn€ de deudas con inversores externos y 411k de fianzas

En deudas vinculados están incluidos 2 Mn€ de financiación otorgada por un accionista y 500k€ de financiación aportados por un miembro del consejo de administración



Análisis de la cartera

# 03/ Análisis de la cartera

Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.



## Análisis general de la cartera

En la actualidad, la cartera de activos de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. está compuesta por activos residenciales predominantemente y algo de industrial. A continuación se detallan sus principales características:

- Se trata de 11 activos repartidos geográficamente por diferentes provincias, pero con mayor concentración en Barcelona.
- El volumen total de la cartera es de: 65,4 Mn €
- El 51% del valor de la cartera se concentra en Barcelona, con el resto dividido prácticamente a partes iguales entre Madrid y Valencia.
- Los activos se encuentran ocupados entre un 80-100% en la fecha de valoración.

### Concentración Geográfica

(Nº unidades)



Bretón de los Herreros 14



Concepció Arenal 79-81



Tramuntana 1



# 03/ Análisis de la cartera

Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

## Análisis de la Cartera

### Unió 28, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

Superficie s.r.	1.787 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	12 viviendas 2 locales
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 4.345.000

### Aulestia i Pijoan 4-6, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

Superficie s.r.	1.281 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	11 viviendas 4 local
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 4.661.000

# 03/ Análisis de la cartera

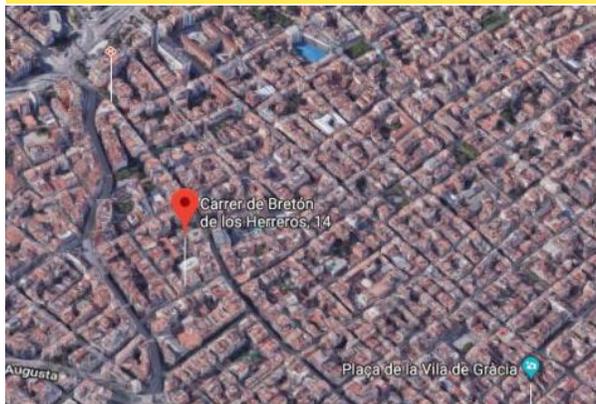
Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

## Análisis de la Cartera

### Breton de los Herreros 14, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

Superficie s.r.	1.287 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	11 viviendas 4 locales
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 4.763.000

### Córcega 689, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

Superficie s.r.	1.535 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	15 viviendas 1 local
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 3.834.000

# 03/ Análisis de la cartera

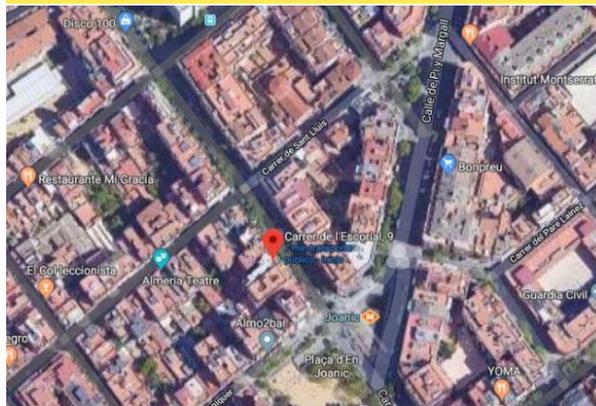
Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

## Análisis de la Cartera

### Escorial 9, Barcelona



### Mapa



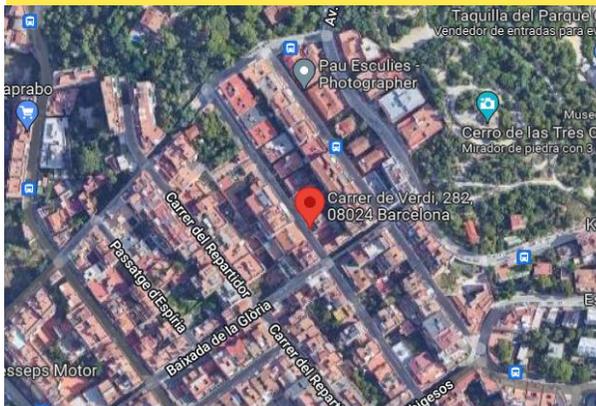
### Descripción básica

<b>Superficie s.r.</b>	1.603 m <sup>2</sup>
<b>Superficie b.r.</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Uds. vivienda</b>	14 viviendas 2 locales
<b>Uds. parking</b>	0 parkings
<b>Valor neto presente</b>	€ 4.947.000

### Verdi 282, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

<b>Superficie s.r.</b>	851 m <sup>2</sup>
<b>Superficie b.r.</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Uds. vivienda</b>	12 viviendas 2 locales
<b>Uds. parking</b>	0 parkings
<b>Valor neto presente</b>	€ 2.457.000

## Análisis de la Cartera

### Navas de Tolosa 279, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

Superficie s.r.	707 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	11 viviendas 1 local
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 2.176.000

### Concepció Arenal 79-81, Barcelona



### Mapa



### Descripción básica

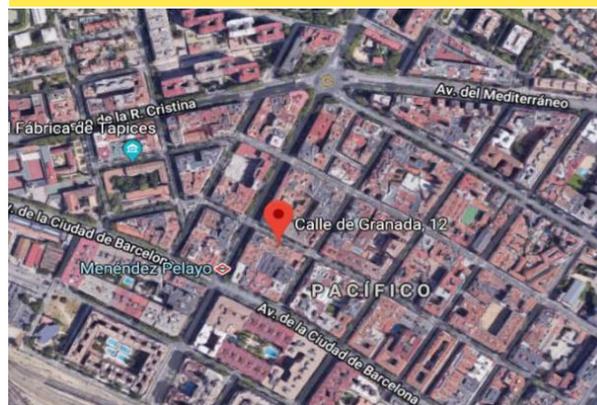
Superficie s.r.	2.879 m <sup>2</sup>
Superficie b.r.	0 m <sup>2</sup>
Uds. vivienda	24 viviendas 3 local
Uds. parking	0 parkings
Valor neto presente	€ 5.860.000

## Análisis de la Cartera

### Granada 12, Madrid



### Mapa



### Descripción básica

<b>Superficie s.r.</b>	2.295 m <sup>2</sup>
<b>Superficie b.r.</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Uds. vivienda</b>	44 viviendas* 2 locales
<b>Uds. parking</b>	0 parkings
<b>Valor neto presente</b>	€ 9.888.000

### Béjar 23, Madrid



### Mapa



### Descripción básica

<b>Superficie s.r.</b>	2.041 m <sup>2</sup>
<b>Superficie b.r.</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Uds. vivienda</b>	22 viviendas 3 locales
<b>Uds. parking</b>	0 parkings
<b>Valor neto presente</b>	€ 7.039.000

\*El edificio Granada 12 tiene 10 viviendas adicionales que no son propiedad de Galil Capital

## Análisis de la Cartera

### Tramuntana 1, Náquera, Valencia



### Mapa



### Descripción básica

<b>Superficie s.r.</b>	48.489 m <sup>2</sup>
<b>Superficie b.r.</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Módulos industrial</b>	5 módulos 2 suelos
<b>Parking</b>	Áreas disponibles para aparcar
<b>Valor neto presente</b>	€ 15.420.000

## Mercado de Residencial en alquiler

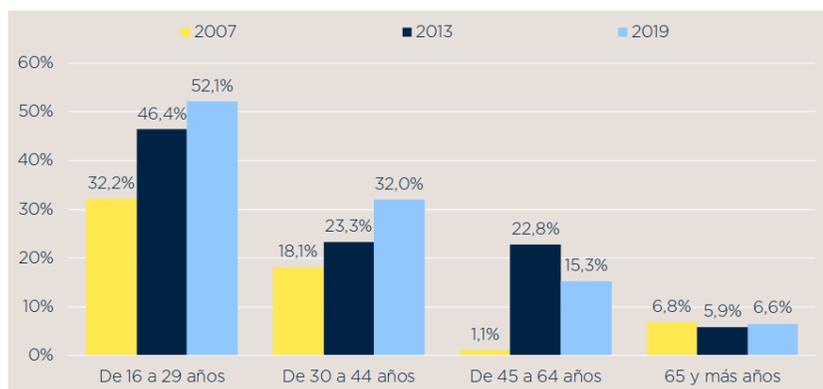
La situación sanitaria originada por Covid-19 ha afectado, con mayor o menor intensidad, a todos los sectores económicos. Los principales indicadores relacionados con la oferta y demanda residencial se han resentido, mostrando ajustes relevantes a lo largo del año 2020.

El mercado de alquiler se ha beneficiado de la situación de inestabilidad. El mayor impacto se ha reflejado en el alquiler asequible que sigue siendo el producto más demandado. Las dificultades de la población con menor capacidad de gasto para adquirir una vivienda, son los más perjudicados por el actual contexto económico, que les está obligando a dirigirse al mercado de alquiler. Las mayores exigencias a la hora de conseguir financiación y la incertidumbre sobre la futura situación del mercado laboral los ha llevado a posponer o cancelar la decisión de compra.

A pesar de que la actividad promotora BTR es creciente en España, las previsiones indican que la oferta que se va a incorporar es claramente insuficiente y muy por debajo de las necesidades del mercado. Para equiparar España a la media de la UE, haría falta desarrollar más de dos millones de viviendas en alquiler.

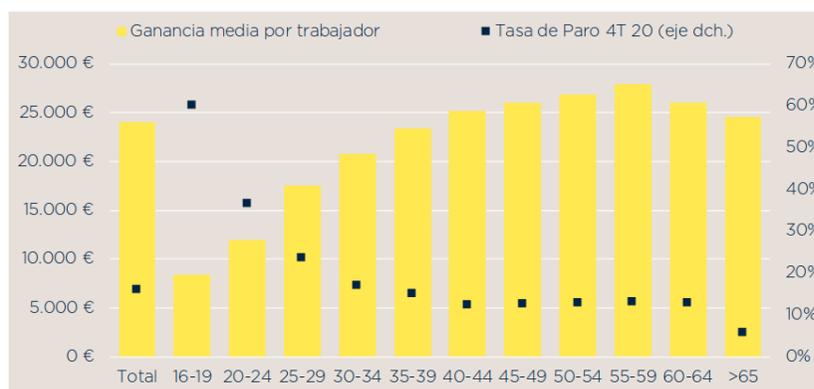
Hay un elevado interés por los inversores institucionales en el producto de residencial en alquiler y una firme apuesta por las administraciones públicas por incrementar su oferta.

**Penetración del alquiler por rangos de edad (%)**



Fuente: INE

**Tasa de paro y Ganancia media por trabajador (€/año)**



Fuente: INE

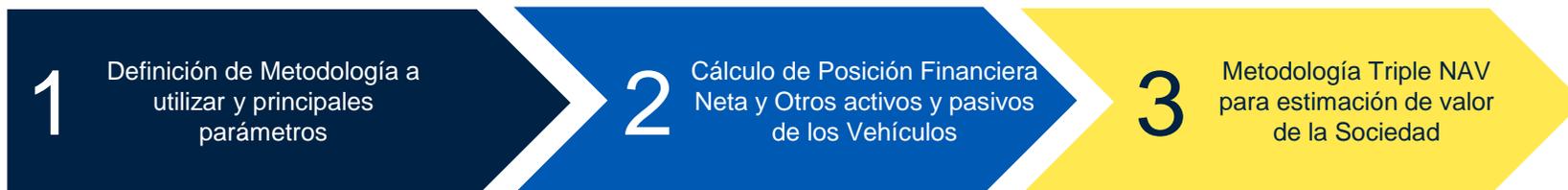


# 04

Metodología de  
valoración

## Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
  - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
  - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
  - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
  - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Triple Net Asset Value o Triple NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, ajustes por costes de estructura, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- **Según indicaciones de la Sociedad se ha valorado asumiendo un plan de negocio en el que los activos se liquidarían en 2,5 años, el 30/06/2024, momento en que dejarían de devengarse gastos de estructura.**



## Procedimientos realizados

- El **valor de mercado de los activos** ha sido estimado tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos al 31 de diciembre de 2022 realizado por **Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.** y **CBRE Valuation Advisory S.A.**
- Con el objetivo de proporcionar un **rango de valores**, hemos calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos de +/- 3% ubicándose el rango inferior en 63,4 Mn euros y el rango superior en 67,4 Mn euros.
- **Galil Capital** cuenta con **financiación hipotecaria** a un tipo de interés entre el Euribor + 1,8% y el Euribor + 2,25% con plazos desde el 2031 hasta el 2041 para su amortización. Tras realizar una valoración de la deuda, no se ha realizado ningún ajuste de la misma ya que se encuentra en niveles de mercado.
- También cuenta con **financiación obtenida de inversores vinculados a la empresa**: 2 Mn€ de un accionista y 500k€ de un miembro del Consejo al 4,5% de interés y con vencimiento en octubre del 2022, con repago total en vencimiento.
- Asimismo cuenta con **financiación obtenida de otros inversores**, con capitales concedidos totales de 3.500.000€ de los cuales 2.450.000€ corresponden a un **préstamo participativo** que da derecho al 50% de los beneficios obtenidos de la Nave de Naquera y no tiene fecha determinada para su amortización. La compañía ha provisionado por dicha obligación.
- Se ha realizado un ajuste por los **costes de estructura** de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.
- **El calculo de las plusvalías** brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo se ajusta teniendo en consideración el momento en el que la Sociedad se acogió al régimen de Socimi y al periodo estimado para la valoración de los activos. Todo esto implica un ajuste en la valoración de la Sociedad.
- Hemos realizado un análisis sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal cuyo resultado ha sido reflejado en la valoración de la Sociedad realizando el ajuste correspondiente a este aspecto.

## Análisis de la valoración de Savills VyT de los activos

- Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory S.A. han sido las empresas encargadas de emitir los informes de valoración de los activos propiedad directa de la Sociedad con fecha 31 de diciembre de 2021, realizada bajo normativa RICS.
- El valor bruto total de los activos asciende a **65.390.000 euros**.
- La valoración se ha realizado mediante los métodos de **descuento de flujos de caja, capitalización y comparación**.
- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de **10 años**.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida (“exit yields”) para el cálculo del valor residual de los activos en el año 10.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **4,50% y 5,50% para los activos valorados por DFC** dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las **“exit yields”** aplicadas varían entre el **3,75% y 4,00% para los activos valorados por DFC** dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- La nave de Náquera fue valorada mediante capitalización a una exit yield “hard core” del **7,00%**

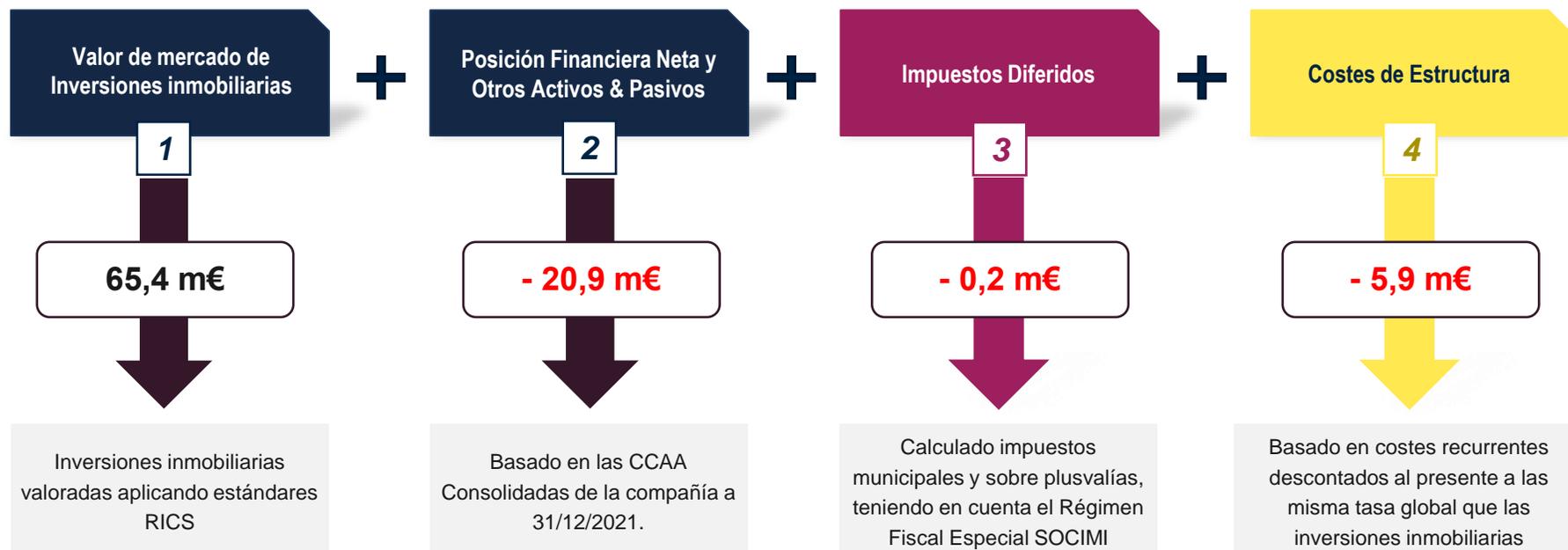
# 05

Resultados de nuestro trabajo



## Metodología Triple NAV – Valoración de la Sociedad

- Hemos realizado una valoración siguiendo la **Metodología Triple NAV**, tomando como punto de partida el **balance de situación consolidado** a 31/12/2021, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias. Esta metodología está siendo adoptada cada vez más por los profesionales de la valoración inmobiliaria, ya que proporciona una descripción más precisa del valor realizable de la inversión de un accionista en una empresa.
- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



**NNNAV: 38,3 m€**

## Metodología Triple NAV – Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

1

### Valoración de los activos (GAV)

#	Activo	Método de valoración	Propiedad %	Valor de mercado 31/12/2021
1	Unió 28	DFC	100%	4.345.000
2	Aulestia i Pijoan 4-6	DFC	100%	4.661.000
3	Breton de los Herreros 14	DFC	100%	4.763.000
4	Córcega 689	DFC	100%	3.834.000
5	Granada 12	DFC	100%*	9.888.000
6	Béjar 23	DFC	100%	7.039.000
7	Escorial 9	DFC	100%	4.947.000
8	Verdi 282	DFC	100%	2.457.000
9	Navas de Tolosa 279	DFC	100%	2.176.000
10	Concepció Arenal 79-81	DFC	100%	5.860.000
11	Tramuntana 1	Capitalización	100%	15.420.000
				<b>65.390.000 €</b>

*\*El 100% de Granada 12 se refiere a las unidades en propiedad de Galild Capital, el edificio en sí cuenta con 10 viviendas adicionales que no son propiedad de la Sociedad*

## Metodología Triple NAV – Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

### 2 Posición Financiera Neta y Otros activos y pasivos

Posición financiera neta (€)	31/12/2020	31/12/2021	Otros activos y pasivos(€)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Deuda financiera</b>	<b>(10.743.175)</b>	<b>(19.140.476)</b>	<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>(251.294)</b>	<b>(3.655.838)</b>
Deuda lp con entidades de crédito	(10.141.999)	(12.401.607)	Otras deudas & leasing	(179.560)	(411.000)
Deuda cp con entidades de crédito	(585.515)	(764.959)	Acreedores comerciales y otros	(69.934)	(130.388)
Deudas con inversores externos lp	-	(2.450.000)	Otros pasivos	(1.800)	(3.114.450)
Deudas con inversores externos cp	(12.661)	(1.023.910)	<b>Total Otros Activos</b>	<b>330.387</b>	<b>706.804</b>
Deuda con vinculados cp	(3.000)	(2.500.000)	Inmovilizado material e inmaterial	35.042	45.353
<b>Caja</b>	<b>2.138.546</b>	<b>1.085.312</b>	Inversiones financieras a l/p	105.194	255.775
Caja & asimilados*	2.138.546	1.085.312	Deudores comerciales	115.785	250.452
			Otros activos*	74.366	155.225
<b>Activos financieros</b>	<b>17.999</b>	<b>53.885</b>	<b>TOTAL</b>	<b>79.093</b>	<b>(2.949.034)</b>
Inversiones financieras a cp	17.999	53.885			
<b>TOTAL</b>	<b>(8.586.630)</b>	<b>(18.001.278)</b>			

\*La diferencia entre activos y pasivos por fianzas se ha restado de caja de cara al cálculo de la posición financiera neta y añadido como "Otros Activos"

## Metodología Triple NAV – Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

### 3 Impuestos diferidos

La revalorización de los inmuebles propiedad de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. desde su adquisición implica un impuesto latente por la revalorización del suelo (Plusvalía Municipal) y otro por las plusvalías contables generadas desde la adquisición/construcción de los inmuebles hasta el. Al adquirir y desinvertir como sociedad, se puede diferir el impacto fiscal de dichas plusvalías latentes.

En este caso hemos asumido que la sociedad Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A., en caso de desinvertir, asumiría el 50% de las plusvalías latentes hasta la fecha, compartiendo el diferimiento fiscal con el potencial comprador futuro.

#### Plusvalía municipal

Año 10	V. Catastral suelo	Años adquisición	Base imponible	Tasa impositiva	% asumido en venta	Impuesto
Activos totales	18.660.277	Aprox 4	1.647.117	29,77%	50%	(245.148)

#### Plusvalía contable

Año 10	Valor de mercado	Valor contable	Plusvalía	Base imponible*	Tasa impositiva	% asumido en venta	Impuesto
Activos totales	65.390.000	(47.676.000)	17.714.000	0	25%	50%	(0)

\*Los impuestos sobre plusvalías contables son de un 25% para los años no amparados por el Régimen Fiscal de SOCIMIs, y 0% durante los años como SOCIMI

## Metodología Triple NAV – Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

### 4 Costes de Estructura

Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. mantiene diversos contratos con Galil Capital Finance Ltd. y GC Nadlan Real Estate S.L. de prestación de los servicios que detallamos a continuación:

- **Asset management y gestión societaria:** Administración societaria, identificación de oportunidades, análisis y compra-venta de las unidades que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad, gestión y administración del patrimonio inmobiliario de la Sociedad, etc.

Como prestación por los servicios prestados de Asset management se pagan los siguientes honorarios principales:

- **Honorarios fijos:** Galil Capital deberá abonar a Galil Capital Finance Ltd. unos honorarios fijos de 96.000 €/año deducibles del base fee a pagar a GC Nadlan Real Estate S.L. el cual se calcula como el 1,5% del capital invertido en Galil Capital.
- **Honorarios variables:** Galil Capital deberá abonar un performance fee en el momento de desinversión igual al 20% de la revalorización de los activos con respecto a su valor de adquisición.
- A continuación se procede a estimar los costes de estructura durante **los 2,5 años del Business Plan que nos ha transmitido la Sociedad**, incorporando los honorarios de Asset Management y otros costes recurrentes. Todos los costes son descontados al presente a la tasa del 5,47%.

	12/2022	12/2023	06/2024
AM – Honorarios fijos	(486.254)	(486.254)	(243.127)
AM – Honorarios variables			(5.116.359)
Otros costes de la Sociedad*	(126.852)	(129.389)	(65.212)
<b>CF Costes estructura</b>	<b>(613.106)</b>	<b>(615.543)</b>	<b>(5.424.698)</b>
<b>VAN Costes estructura</b>	<b>(5.883.887)</b>		

## Metodología Triple NAV – Valoración de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.

➤ Siguiendo la metodología Triple NAV, el valor obtenido para la Sociedad se detalla a continuación:

Valoración societaria	31/12/2021
Valor de mercado de la cartera	65.390.000
Posición financiera neta	(18.001.278)
Otros activos y pasivos	(2.949.034)
Imp. diferido plusv. municipales	(245.148)
Imp. diferido plusv. contables	(0)
Costes de estructura	(5.883.887)
<b>Triple NAV</b>	<b>38.310.653</b>

Posición financiera neta (€)	31/12/2021
Deuda	(19.140.476)
Caja	1.085.312
Activos financieros	53.885
<b>Total</b>	<b>(18.001.278)</b>

Otros Activos y Pasivos (€)	31/12/2021
Total Otros Pasivos	(3.655.838)
Total Otros Activos	706.804
<b>Total</b>	<b>(2.949.034)</b>

Estimamos los impuestos municipales y sobre las ganancias de capital en el año de valoración, en base a la revalorización de los activos gravados.  
Al ser SOCIMI desde el principio no paga plusvalía contable alguna.

Hemos considerado los costes estructurales en los que deberá incurrir la Sociedad para la gestión de los activos inmobiliarios durante los 2,5 años del Plan de Negocio que nos ha comunicado la Sociedad.

El valor presente se calculó basado en un flujo de efectivo descontado de dichos costes a la tasa del descuento media del portfolio de activos, del 5,47%.

## Resumen de resultados

- Tras realizar la valoración individual de cada inmueble, y aplicación de metodología de valoración Triple NAV, Savills ha estimado el valor societario y por acción en base a 2.710.296 acciones según nos indica la Sociedad debido a acciones en autocartera.
- Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos proporcionado por Savills VyT y CBRE **(65.390.000 €) de +/- 3%**.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad **Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A.**

Valoración societaria	Baja	Base	Alta
Valor de mercado de la cartera	63.428.300	65.390.000	67.351.700
Posición financiera neta	(18.001.278)	(18.001.278)	(18.001.278)
Otros activos y pasivos	(2.949.034)	(2.949.034)	(2.949.034)
Imp. diferido plusvalías municipales	(245.148)	(245.148)	(245.148)
Imp. diferido por plusvalías contables	-	-	-
Costes de estructura	(5.749.512)	(5.883.887)	(6.018.261)
<b>Net Asset Value</b>	<b>36.483.328</b>	<b>38.310.653</b>	<b>40.137.978</b>
<b>Valor por acción (€/acción)</b>	<b>13,46</b>	<b>14,14</b>	<b>14,81</b>



# 6

## Consideraciones y limitaciones

### Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. por la posible liquidez limitada de las mismas en el BME Growth.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. en lo relativo a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
- En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por la Sociedad y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
  - La información recibida de la Sociedad no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
  - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
  - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

## Condiciones limitativas

Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

- 1. Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
- 2. Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Savills y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Savills por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Savills no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
- 3. Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- 4. Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en una fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
- 5. Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
- 6. Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
- 7. Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
- 8. Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
- 9. Aspectos Legales.** Savills no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
- 10. Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Savills se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
- 11. Responsabilidad.** SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Savills no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Savills.
- 12. Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.

