

GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

28 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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

Por la presente se publican:

- 1) Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Galil Capital correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2022, el informe de gestión individual y consolidado del referido ejercicio y los correspondientes informes de auditoría elaborados por el auditor de cuentas de la Sociedad.
- 2) El informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con el que cuenta Galil para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity. El consejo de administración de la Sociedad, tras revisar la última versión publicada como “otra información relevante” el pasado 29 de abril de 2022, considera necesario simplemente actualizar el número de empleados contenido en el citado informe sin considerar necesario realizar ninguna modificación adicional.

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.

28 April 2023

Pursuant to the provisions of article 17 of Regulation (EU) no. 596/2014 on market abuse and article 227 of Law 6/2023 of 17 March on Securities Markets and Investment Services, and related provisions, as well as in Circular 3/2020 of the BME Growth segment of BME MTF Equity (BME MTF Equity), on information to be provided by companies listed for trading on the BME Growth segment of BME MTF Equity (the "**BME MTF Equity Circular 3/2020**"), in its current versions, Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. ("**Galil Capital**" or the "**Company**"), hereby informs the market of the following

OTHER RELEVANT INFORMATION

The following are hereby published:

- 1) The individual and consolidated annual accounts of Galil Capital for the financial year ended 31 December 2022, the individual and consolidated management report for the aforementioned financial year and the corresponding audit reports prepared by the Company's auditor.
- 2) The report on the organisational structure and internal control system in place at Galil to comply with the reporting obligations established by the BME MTF Equity. The Board of Directors of the Company, after reviewing the last version published as "other relevant information" on 29 April 2022, considers it necessary to simply update the number of employees contained in the aforementioned report without considering it necessary to make any additional modifications.

In compliance with the provisions of BME MTF Equity Circular 3/2020, it is hereby expressly stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

We remain at your disposal for any further clarification you may require.

Yours faithfully,



Mr. Jerry Zwi Mandel
Chairman of the Board of Directors of
Galil Capital Re Spain, SOCIMI S.A.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 5 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2022 el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 20.992.810 euros, lo que supone un 52% del total de los activos de la Sociedad.

Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1 y 5 de la memoria adjunta. La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado, entre otros los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado facilitado en el informe del experto independiente y recálculo del deterioro, en el caso de haberlo, realizado por la dirección de la Sociedad.
- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Cálculo del performance fee

Tal y como se describe en la nota 2.h de la memoria adjunta, la Sociedad tiene firmado un contrato de gestión con la sociedad GC Nadlan Real Estate, S.L. (la sociedad gestora) en virtud del cual ésta presta a la Sociedad, entre otros los servicios de gestión de activos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que la Sociedad es titular.

Dentro de los honorarios por la prestación de dichos servicios se encuentra el denominado “Performance Fee” por el que la sociedad gestora tiene derecho al cobro de unas cantidades calculadas por el rendimiento obtenidos por los activos en el período de tenencia. Tal como se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta, durante el ejercicio 2022 se han vendido inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 14.195.232 euros, habiendo generado un resultado por enajenación por importe de 7.336.018 euros, lo cual ha generado un gasto en concepto de *Performance Fee* por importe de 1.349.916 euros, sin incluir el IVA correspondiente, tal como se indica en la nota 11 de la memoria adjunta.

La relevancia de los resultados por venta de inversiones inmobiliarias y del importe del “Performance Fee” sobre el resultado de explotación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado, entre otros los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos, así como de cualquier acuerdo existente entre la Sociedad y la sociedad gestora que pueda haber tenido una incidencia en el importe del “Performance Fee”.
- Obtención para una muestra de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio, de la escritura de venta y recálculo del beneficio obtenido por la Sociedad.
- Confirmación mediante circularización de los saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio y del volumen de operaciones del ejercicio 2022 con la sociedad gestora y análisis de las diferencias en su caso.

- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión,

falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

28 de abril de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/11046

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2022
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		23.520.844	37.576.674
Inversiones inmobiliarias	5	20.992.810	34.987.899
Terrenos		14.044.839	22.679.564
Construcciones		6.945.465	12.262.982
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.506	45.353
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	2.453.000	2.453.000
Instrumentos de patrimonio		3.000	3.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.450.000	2.450.000
Inversiones financieras a largo plazo		75.034	135.775
Otros activos financieros	7	75.034	135.775
ACTIVO CORRIENTE		16.705.776	2.283.293
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	452.875	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		327.437	191.077
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	252.494	191.077
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7 y 9	74.943	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	102.594	1.020.200
Créditos a empresas		102.594	1.020.200
Inversiones financieras a corto plazo	7	51.140	43.700
Otros activos financieros		51.140	43.700
Periodificaciones a corto plazo		10.426	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		15.761.304	1.028.317
Tesorería		15.761.304	1.028.317
TOTAL ACTIVO		40.226.619	39.859.967

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2022
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO		32.197.042	26.345.910
Fondos propios	8	32.197.042	26.345.910
Capital		27.386.960	27.386.960
Capital escriturado		27.386.960	27.386.960
Prima de emisión		1.317.420	1.317.420
Reservas		(45.287)	(45.287)
Otras reservas		(45.287)	(45.287)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.3	(289.650)	(286.850)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.026.333)	(1.893.960)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.026.333)	(1.893.960)
Resultado del ejercicio	3	5.853.933	(132.374)
PASIVO NO CORRIENTE		6.892.017	12.630.617
Deudas a largo plazo	7	6.892.017	12.630.617
Deuda con entidades de crédito		6.720.154	12.401.607
Otros pasivos financieros		171.864	229.011
PASIVO CORRIENTE		1.137.560	883.439
Provisiones a corto plazo		7.182	-
Deudas a corto plazo	7	637.380	777.858
Deuda con entidades de crédito		595.893	764.959
Otros pasivos financieros		41.488	12.899
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	492.997	105.581
Proveedores		60.696	60.124
Acreedores varios	7	419.289	16.757
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	13.012	19.250
Anticipos de clientes		-	9.450
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		40.226.619	39.859.967

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (expresada en euros)

	Nota	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	5, 6 y 10	1.619.880	1.461.887
Prestaciones de servicios		1.619.880	1.461.887
Otros ingresos de explotación:		2.532	8.133
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.532	8.133
Gastos de personal:		(26.812)	(9.714)
Sueldos, salarios y asimilados		(17.470)	(7.384)
Cargas sociales		(9.342)	(2.330)
Otros gastos de explotación	5 y 10	(2.659.907)	(1.095.761)
Servicios exteriores		(2.578.492)	(950.628)
Tributos		(80.302)	(138.552)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(832)	(4.572)
Otros gastos de gestión corriente		(281)	(2.009)
Amortización del inmovilizado	5	(255.115)	(266.241)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	7.336.018	-
Resultados por enajenaciones y otros		7.336.018	-
Otros resultados		22.879	9.346
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.039.475	107.650
Ingresos financieros:		90.239	70.217
De participaciones en instrumento de patrimonio		17.589	-
En empresas del grupo y asociadas		17.589	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	11	72.650	70.217
De empresas del grupo y asociadas		72.650	70.217
Gastos financieros:	7	(275.781)	(310.240)
Por deudas con terceros		(275.781)	(310.240)
RESULTADO FINANCIERO		(185.543)	(240.023)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.853.933	(132.374)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.853.933	(132.374)

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2022
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.853.933	(132.374)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		5.853.933	(132.374)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020		27.386.960	1.317.420	(47.328)	(286.850)	(1.746.466)	(147.494)	26.476.242
Ajustes por errores 2020		-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021		27.386.960	1.317.420	(47.328)	(286.850)	(1.746.466)	(147.494)	26.476.242
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	(132.374)	(132.374)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	2.041	-	(147.494)	147.494	2.041
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		27.386.960	1.317.420	(45.287)	(286.850)	(1.893.960)	(132.374)	26.345.910
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022		27.386.960	1.317.420	(45.287)	(286.850)	(1.893.960)	(132.374)	26.345.910
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	5.853.933	5.853.933
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(2.800)	(132.374)	132.374	(2.800)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022		27.386.960	1.317.420	(45.287)	(289.650)	(2.026.334)	5.853.933	32.197.042

AMM
AB

Galil Capital RE SPAIN SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022
(expresado en euros)**

	Nota	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(344.663)	371.279
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.853.933	(132.374)
Ajustes del resultado:		(5.389.937)	526.306
Amortización del inmovilizado (+)	5	255.115	266.241
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		832	4.572
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5	(5.831.428)	-
Ingresos financieros (-)	11	(90.239)	(70.217)
Gastos financieros (+)	7 y 11	275.781	310.240
Otros ingresos y gastos (-/+)		-	15.470
Cambios en el capital corriente:		251.056	217.370
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(136.360)	167.441
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		387.416	(28.268)
Otros activos pasivos corrientes (+/-)		-	(17.703)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	95.901
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.059.714)	(240.023)
Pagos de intereses (-)		(275.781)	(310.240)
Cobros de intereses (+)		90.239	70.217
Otros pagos (cobros) (-/+)		(874.171)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		20.938.621	(235.319)
Pagos por inversiones (-):		(565.301)	(235.319)
Inversiones inmobiliarias	5	(565.301)	(235.319)
Cobros por desinversiones (+):		21.503.922	-
Inversiones inmobiliarias	5	21.503.922	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(5.860.971)	(1.320.556)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(2.800)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(2.800)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(5.858.171)	(1.320.556)
Emisión:	7	20.907	950.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	950.000
Otras deudas (+)		20.907	-
Devolución y amortización de:		(5.879.078)	(2.270.556)
Deudas con entidades de crédito (-)		(5.850.520)	(2.270.556)
Otras deudas (-)		(28.559)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		14.732.987	(1.184.596)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.028.317	2.212.912
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		15.761.304	1.028.317

JM
AB AAM

Cuentas Anuales

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

1) Actividad

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

Con fecha 4 de mayo de 2016, el entonces accionista único acordó adscribir la Sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI (la “**Ley SOCIMI**”). El 5 de mayo de 2016, la Sociedad cambió su denominación social a Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.

Según escritura pública de fecha 29 de junio de 2018 el domicilio social de la Sociedad se trasladó a la calle Provença nº 231, piso 1º, Casa Puig i Cadafalch, Barcelona, estando el anterior domicilio social fijado en la calle Conquista nº 60, de Badalona.

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

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, estando en el momento de la constitución inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y sus acciones cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (el “**BME Growth**”), desde el 28 de febrero de 2018.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos sociales es:

- 1) La adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, de propiedades residenciales, principalmente en Madrid y Barcelona, para su posterior venta o arrendamiento.
- 2) No obstante, lo anterior la Sociedad podrá invertir al menos una cuantía igual al 25% de la suma del capital social, reservas por prima, aportaciones efectuadas por los accionistas y préstamos y créditos otorgados por los accionistas, a propiedades comerciales, incluidos edificios de oficina, almacenaje y centros comerciales principalmente en Madrid y Barcelona o propiedades residenciales fuera de Madrid y Barcelona.
- 3) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 4) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 5) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- 6) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en el Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

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

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades, por lo que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y al artículo 6 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC") tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas, Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 serán formuladas por los administradores de la Sociedad (como sociedad dominante del denominado Grupo Galil), el 30 de marzo de 2023, utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) para su elaboración.

El patrimonio neto consolidado, el total activos consolidados y el resultado consolidado que se desprende de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 45.335 miles de euros, 64.423 miles de euros y 898 miles de euros, respectivamente.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las SOCIMI, regulado por la ley SOCIMI. 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 apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso,

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 28 de febrero de 2018, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity..

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2022 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 juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. Adicionalmente, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital de la entidad sea igual o superior a un 5%, cuando dichos dividendos en sede de sus accionistas estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las sociedades y grupo de sociedades acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley SOCIMI. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2) Bases de presentación de los estados financieros

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley SOCIMI y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente al ejercicio 2022.

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

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

c) Principios contables

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

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específica establece que no es necesario.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
 - Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por Savills Aguirre-Newman.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.4)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.6).
- Impuesto de sociedades (nota 4.7). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El consejo de administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del consejo de administración dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre 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 periodo intermedio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarse en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

h) Contrato de gestión

El Grupo está gestionado por GC Nadlan Real Estate, S.L. (la “Sociedad Gestora”) con la que se firmó un contrato de gestión en fecha 12 de julio de 2017, cuya fecha vencimiento no está determinada, pero en cualquier caso el contrato no será inferior a 6 años desde la fecha de cotización de las acciones de la Sociedad. Los servicios que se prestan bajo dicho contrato de gestión son los siguientes:

- Servicios de Base Fee. Estos servicios consisten en gestionar todos los negocios y asuntos del Grupo con el fin de llevar a cabo los fines de este según lo previsto en sus estatutos. El importe devengado en el presente ejercicio por la Sociedad por estos conceptos asciende a 230.064 euros (sin considerar el IVA correspondiente) (330.064 euros (sin considerar el IVA correspondiente) en el ejercicio 2021). Los mismos se calculan como el 1,5% sobre el EPRA NAV de la Sociedad a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la Sociedad haya publicado sus cuentas anuales individuales. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad.
- Servicios Performance Fee. Consisten en gestionar las ventas de activos de la Sociedad. Será devengado sobre todas las propiedades en el año que sean vendidas. El importe devengado en el presente ejercicio por estos conceptos asciende a 1.349.916 euros (sin considerar el IVA correspondiente) (sin devengo en el ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021). El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss generada por la venta de las propiedades. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad.

Ver información adicional en relación con el contrato de gestión en la nota 11 de la presente memoria.

3) Aplicación del resultado

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la Ley SOCIMI.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley SOCIMI, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2022 que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2021	2022
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	(132.374)	5.853.933
Total	(132.374)	5.853.933
Aplicación		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(132.374)	-
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	-	2.026.334
A reserva legal	-	585.393
A dividendos	-	3.242.206
Total	(132.374)	5.853.933

En la propuesta de distribución del ejercicio 2022, los administradores de la Sociedad han considerado no repartir la totalidad de los beneficios obtenidos por la venta de los activos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 6.1b), el cual a su vez dispone que el resto de estos beneficios deberán 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 o en caso contrario deberán distribuirse como beneficios.

Con fecha 29 de junio de 2022, la junta general de accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2021 de 132.374 euros de pérdida a resultado negativo de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles (terrenos, construcciones e instalaciones técnicas) que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

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

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

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

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

La Sociedad no mantiene al cierre del ejercicio 2022 y 2021 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo y ejercicio en que se devengan atendiendo a un criterio lineal.

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

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

4.4. Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo se detallan en el siguiente apartado.

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de “Operaciones entre empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

b) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

La Sociedad contabiliza los efectos de la aprobación de un convenio de acreedores en el ejercicio que se aprueba judicialmente siempre que de forma racional se prevea su cumplimiento. A tal efecto, la Sociedad registra dicha aprobación, realizará un registro en dos etapas:

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),
- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

c) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

d) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.5. Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

4.5.1. Provisiones

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

4.5.2. Pasivos contingentes

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

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

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

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

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

4.6. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

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

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

y Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 impositivas 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 efectivo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades

A juicio del consejo de administración de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 31 de diciembre de 2022, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y se esperan cumplir en los 12 meses siguientes a la fecha de balance.

Otros impuestos

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados siempre y cuando se cumpla el período mínimo de tenencia de activo.

4.7. Ingresos y gastos

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

4.9. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.10. Activos no corrientes de elementos mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Operaciones interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta.

Los administradores de la Sociedad han considerado que los ingresos y gastos procedentes de los inmuebles que han sido clasificados como disponibles para la venta no son significativos. Por tanto, no se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias su desglose como operaciones interrumpidas ni en las cifras comparativas del ejercicio.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones en alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, la cual tiene restringida su utilización y asciende a 200.466 euros.

4.11. Estado de flujos de efectivo

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

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

5) Inversiones inmobiliarias

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

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Valores brutos				
Saldo al 31.12.21	22.679.564	13.294.055	52.711	36.026.330
Entradas	-	565.301	2.377	567.677
Salidas	(8.634.725)	(6.221.768)	(50.106)	(14.906.599)
Saldo al 31.12.22	14.044.839	7.637.588	4.982	21.687.409
Amortización acumulada				
Saldo al 31.12.21	-	(1.031.073)	(7.358)	(1.038.431)
Dotación a la amortización	-	(254.558)	(557)	(255.115)
Baja de inversiones mobiliarias	-	593.508	5.439	598.947
Saldo al 31.12.22	-	(692.123)	(2.476)	(694.599)
Valor Neto Contable al 31.12.22	14.044.839	6.945.465	2.506	20.992.810

Dentro de las bajas, de valor bruto y amortización, se encuentra recogido el traspaso de dos pisos a activos no corrientes mantenidos para la venta.

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Valores brutos				
Saldo al 31.12.20	22.679.564	13.073.795	37.652	35.791.011
Entradas	-	220.260	15.059	235.319
Saldo al 31.12.21	22.679.564	13.294.055	52.711	36.026.330
Amortización acumulada				
Saldo al 31.12.20	-	(769.580)	(2.610)	(772.190)
Dotación a la amortización	-	(261.493)	(4.748)	(266.241)
Saldo al 31.12.21	-	(1.031.073)	(7.358)	(1.038.431)
Valor Neto Contable al 31.12.20	22.679.564	12.304.215	35.042	35.018.821
Valor Neto Contable al 31.12.21	22.679.564	12.262.982	45.353	34.987.900

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Estas altas en construcciones en el ejercicio se corresponden en su totalidad con activaciones de mejoras que la Sociedad ha realizado durante el ejercicio en los inmuebles de su propiedad.

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

El 20 de diciembre de 2022, la Sociedad procedió a la venta de los edificios ubicados en Calle Béjar 23, Calle Breton de Herreros y Calle Aulestia por importe de 18.296.600 euros. Adicionalmente, a la venta de estos edificios, la sociedad ha vendido 13 pisos, de los cuales 12 se encuentran ubicados en la Calle Granada 12 (Madrid) y uno de ellos en Calle Conserga 689 (Barcelona). El precio de venta de estos pisos ascendió a 3.234.650 euros, siendo a fecha de venta su valor neto contable de 14.195.232 euros. El total de las ventas del ejercicio han generado un resultado neto positivo de 7.336.018 euros registrados bajo el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene puesta a la venta dos pisos del inmueble ubicado en Granada 12, Madrid, por un valor neto contable de 452.875 euros y que han vendido a principios del ejercicio 2023 (ver nota 17). Por este motivo dichos inmuebles se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta (ver nota 6). No se han reclasificado los pasivos asociados a dichos activos al epígrafe de Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta por considerar que el importe no es significativo.

Durante el ejercicio 2022 y en el ejercicio 2021, no se han completado adquisiciones de inmuebles.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se corresponde con las activaciones de aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios para la puesta en funcionamiento de los inmuebles, así como las mejoras realizadas en los mismos de la siguiente forma:

- El edificio ubicado en la Calle Unió 28, en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 53.822 euros en 2022 y 4.629 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 1.167 euros en 2022 y 30.345 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona no se ha visto incrementado su valor bruto durante el 2022, sin embargo, durante el 2021 ha incrementado su valor en 19.620 euros.
- El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 36.594 euros en 2022 y 0 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Corsega 689 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 21.002 euros en 2022 y 2.882 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 393.409 euros en 2022 y 105.215 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Verdi 282 en Barcelona no ha visto incrementado su valor bruto en 2022 y 0 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Escorial 9 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 42.094 euros en 2022 y 0 euros en el ejercicio 2021.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- El edificio ubicado en la Calle Navas de Tolosa, 279 en Barcelona no ha visto incrementado su valor bruto en 2022 y 0 euros en el ejercicio 2021.
- El edificio ubicado en la Calle Concepción Arenal, 79-81 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 17.213 euros en 2022 y 57.568 euros en el ejercicio 2021.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se tienen compromisos de inversión al 31 de diciembre de 2022.

En el ejercicio 2022, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.619.880 euros (1.461.887 euros en el ejercicio 2021), y los gastos de explotación (sin incluir la amortización y los gastos de personal) por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.645.985 euros (1.095.761 euros en el ejercicio 2021) (Nota 10).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a cierre del ejercicio se calcula en base a los informes de los valoradores independientes.

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

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluyendo los dos pisos de Granada 12 que se encuentra mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

A 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28	2.952.266	4.408.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Còrsega 689	2.319.771	3.550.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Granada 12, Madrid	4.625.806	6.915.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Verdi, 282	1.651.246	2.568.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Escorial, 9	4.042.683	5.096.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Navas de Tolosa 279	1.477.890	2.291.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Concepción Arenal 79-81	4.376.023	6.517.000	31/12/2022	5,25%
	21.445.685	31.345.000		

A 31 de diciembre de 2021:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28	2.920.026	4.345.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.279.377	4.661.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16	3.176.388	4.763.000	31/12/2021	4,75%
Edificio Calle Còrsega 689	2.479.776	3.834.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Granada 12, Madrid	6.260.349	9.888.000	31/12/2021	5,25%
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	5.267.668	7.039.000	31/12/2021	5,75%
Edificio Calle Verdi, 282	1.664.356	4.947.000	31/12/2021	5,25%
Edificio Calle Escorial, 9	4.023.665	2.457.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Navas de Tolosa 279	1.488.723	2.176.000	31/12/2021	4,75%
Edificio Concepción Arenal 79-81	4.382.218	5.860.000	31/12/2021	5,00%
	34.942.546	49.970.000		

En las valoraciones del ejercicio 2021 se tuvo en cuenta el impacto del COVID-19 en dichos inmuebles. En concreto, se proyectaron 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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%): 764 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones.

Variación Yield (+0,25%): 1.828 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%): 326 miles de euros de impacto negativo en las valoraciones

Variación ingresos (+5%): 209 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones

6) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene puesta a la venta dos pisos del inmueble ubicado en Granada 12, Madrid, por un valor neto contable de 452.875 euros y que han vendido a principios del ejercicio 2023 (ver nota 17). Por este motivo dichos inmuebles se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta. No se han reclasificado los pasivos asociados a dichos activos al epígrafe de Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta por considerar que el importe no es significativo.

Arrendamiento operativo

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

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.22	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.21
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	117.715	92.003
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	179.275	144.936
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona	152.379	123.947
Edificio Calle Còrsega 689, Barcelona	101.732	103.340
Edificio Calle Granada 12, Madrid	283.276	326.048
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	253.359	195.921
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	99.445	89.420
Edificio Calle Escorial 9, Barcelona	153.474	125.777
Edificio Calle Navas de Tolosa 279, Barcelona	70.625	68.131
Edificio Calle Concepción Arenal 79-81, Barcelona	208.600	192.363
	1.619.880	1.461.887

La Sociedad actúa como arrendador en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un periodo mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho periodo, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

	Cuotas mínimas futuras	
	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021
Menos de un año	952.293	611.332
Entre uno y cinco años	3.257.512	3.515.046
Más de cinco años	1.475.223	2.725.565
	5.685.028	6.851.943

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Seguros

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

7.1 Activos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente:

Inversiones financieras a largo plazo					
Categorías:	Instrumentos del patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Activos financieros a coste	3.000	3.000	-	-	3.000
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.525.034	2.585.755	2.525.034
	3.000	3.000	2.525.034	2.585.755	2.528.034

Inversiones financieras a corto plazo			
Categorías:	Créditos, derivados y otros		Total
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Activos financieros a coste amortizado	406.228	1.254.977	406.228
	406.228	1.254.977	406.228

El detalle de los activos financieros a coste y a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	Largo plazo		Corto plazo	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Activos financieros a coste</u>				
Instrumentos de patrimonio	3.000	3.000	-	-
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Créditos a empresas del grupo	2.450.000	2.450.000	102.594	1.020.200
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	252.494	191.077
Otros activos financieros	75.034	135.775	51.140	43.700
	2.528.034	2.588.775	406.228	1.254.977

En los epígrafes Otros activos financieros a largo y corto plazo del ejercicio 2022 y 2021 se han registrado los importes de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes.

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro originadas por riesgo de crédito por clase de activos financieros han sido las siguientes (registradas en el epígrafe Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales de la cuenta de pérdidas y ganancias):

Concepto	31.12.2022	
	Clientes	Total
	Corto Plazo	Corto Plazo
Pérdida por deterioro inicial	(23.296)	(23.296)
Corrección valorativa por deterioro	(832)	(832)
Reversión del deterioro	-	-
Pérdida por deterioro final	(24.128)	(24.128)

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Concepto	31.12.2021	
	Clientes	Total
	Corto Plazo	Corto Plazo
Pérdida por deterioro inicial	(25.058)	(25.058)
Corrección valorativa por deterioro	-	-
Reversión del deterioro	1.762	1.762
Pérdida por deterioro final	(23.296)	(23.296)

a) Activos financieros en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, multigrupo y asociadas es la siguiente:

Denominación	Coste	% Participación Directa	Capital Social	Fondos Propios	Resultado	
					Explotación	Neto
GALIL RE NAQUERA 1, S.L.U.	3.000	100	3.000	72.340	568.981	215.899

Con fecha 19 de marzo de 2021, la Sociedad aprobó 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 de dicha sociedad por la de Galil RE Naquera 1, S.L.U. Dicha sociedad tiene su domicilio social en Avenida Diagonal 520, Barcelona. Su actividad es la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia y su posterior arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana. A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen indicios de deterioro sobre la participada considerando asimismo la plusvalía latente del activo detenida por esta.

Esta sociedad ha repartido en el ejercicio 2022 un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 por importe de 17.589 euros los cuales han sido registrados bajo el epígrafe de ingresos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2022, solo sigue vigente uno de los dos préstamos concedidos por la Sociedad a favor de Galil RE Naquera 1, S.L.U.:

31.12.2022				
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido	Intereses devengados
GALIL CAPITAL IBL	Indefinido	Vencimiento	2.450.000	61.250
TOTAL			2.450.000	61.250

31.12.2021				
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido	Intereses devengados
GALIL CAPITAL IBL	Indefinido	Vencimiento	2.450.000	41.344
GALIL CAPITAL BRIDGE L	31/10/2022	Vencimiento	950.000	28.856
TOTAL			3.400.000	70.200

- Préstamo 1: (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 Galil RE Naquera 1, S.L.U. a un tercero. El pago total del préstamo se realizará en la fecha de vencimiento, el cual no está definido, por no estar fijada en una fecha concreta, sino a la fecha de la venta de la totalidad del activo que financia (Complejo Industrial Náquera). A juicio de los administradores de la Sociedad no existen indicios de deterioro en el activo detenido por la prestataria, por lo que consideran totalmente recuperable este préstamo. Los intereses de este préstamo no están cobrados a 31 de diciembre de 2022 siendo dicho importe de 102.594 euros.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- Préstamo 2: (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 5 de abril de 2022, se cobró la totalidad del préstamo más intereses por el importe de 986.231 euros, habiéndose devengado unos intereses durante el ejercicio 2022 por importe de 11.400 euros.

7.2 Pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Categorías:</u>						
Pasivos financieros a coste amortizado	6.720.154	12.401.607	171.864	229.011	6.892.017	12.630.618
	6.720.154	12.401.607	171.864	229.011	6.892.017	12.630.618

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<u>Categorías:</u>						
Pasivos financieros a coste amortizado	595.893	764.959	521.474	99.230	1.117.366	864.189
	595.893	764.959	521.474	99.230	1.117.366	864.189

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los epígrafes de Deudas con entidades de crédito tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

31.12.2022									
Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
<u>Préstamos hipotecarios</u>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	69.210	73.824	75.669	77.561	79.500	300.918	676.682
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	168.592	145.150	148.450	151.825	155.276	888.225	1.657.518
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	65.110	50.000	50.000	50.000	50.000	500.107	765.217
Abanca	01/03/2035	1.900.000	116.991	144.629	121.276	123.476	125.717	956.827	1.588.916
Abanca	01/05/2036	2.100.000	126.621	159.853	159.853	159.853	159.853	1.138.084	1.904.117
Bankinter	04/11/2041	1.000.000	49.369	56.900	72.000	69.000	60.139	416.188	723.596
Total		10.026.000	595.893	630.356	627.248	631.715	630.485	4.200.403	7.316.046

31.12.2021									
Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
<u>Préstamos hipotecarios</u>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	71.318	72.023	73.824	75.669	77.561	375.928	746.323
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	116.730	119.384	122.098	124.874	127.713	1.444.303	2.055.102
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	138.769	141.924	145.150	148.450	151.825	1.769.831	2.495.949
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	113.850	116.264	118.729	121.247	123.818	1.631.009	2.224.917
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	43.456	50.000	50.000	50.000	50.000	671.942	915.398
Abanca	01/03/2035	1.900.000	114.906	144.629	144.629	121.276	123.476	1.054.906	1.703.822
Abanca	01/05/2036	2.100.000	124.364	159.854	159.853	159.853	159.853	1.264.704	2.028.481
Bankinter	04/11/2041	1.000.000	41.565	53.400	56.900	72.000	69.000	703.706	996.572
Total		15.126.000	764.959	857.478	871.184	873.369	883.246	8.916.331	13.166.566

JM
AM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- 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 31 de diciembre de 2022 de 4.408.000 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 6 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.915.000 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 1.000.000 euros): concedido con fecha de 16 de diciembre de 2019 vencimiento 16 de diciembre de 2039. Tipo de interés: 1,80% sobre el capital que se adeude inalterable hasta el 16 de diciembre de 2020. Tasa EURIBOR al plazo de doce meses + 1.8% para el resto de la vigencia del préstamo. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Concepción Arenal, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.517.000 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 31 de diciembre de 2022 de 5.096.000 euros.
- Préstamo Abanca (Capital concedido: 2.100.000 euros): concedido con fecha de 27 de abril 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 31 de diciembre de 2022 de 6.517.000 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 1.000.000 euros): concedido con fecha de 4 de diciembre de 2021 y vencimiento 4 de noviembre de 2041. Tipo de interés: +1,9% sobre el capital que se adeude hasta el 4 de noviembre de 2022. Tasa EURIBOR a doce meses +1,9%. Se constituye segunda hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.915.000 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

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

- Cuando no se satisfaga al Banco el pago de al menos tres plazos mensuales establecidos, o un numero de cuotas tal que suponga el incumplimiento por un plazo equivalente a tres meses, una vez transcurridos quince días desde el ultimo 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 hipotecado, 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.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- 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 cinco préstamos concedidos por Bankinter, S.A. consideran como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

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

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- 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 pignoralados.
- Cuando en el supuesto de que los inmuebles hipotecados o bienes sufrieran un deterioro o merma que disminuya su valor de forma significativa, o no llegaran a existir, y el prestatario se negara a ampliar la hipoteca/ prenda a otros bienes o a constituir garantías de carácter suficiente.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el consejo de administración considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
Intereses	(275.781)	(310.240)
Total	(275.781)	(310.240)

b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	31.12.2022	31.12.2021
Proveedores	60.696	60.124
Acreedores varios	419.289	16.757
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.012	19.250
Anticipos de clientes	-	9.450
Total	492.997	105.581

Dentro del epígrafe de Acreedores varios del cuadro anterior se incluyen 347.447 euros correspondientes a las cantidades pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 al Investment Manager (ver nota 11).

8. Fondos Propios

8.1 Capital social

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

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

El capital social se aumenta en la suma de:

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

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 14 de febrero de 2019 el consejo de administración declaró suscrito y desembolsado el aumento de capital aprobado por el consejo de administración de 2 de octubre de 2018 al amparo de la delegación conferida por la junta general extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 24 de septiembre de 2018. El aumento de capital fue finalmente suscrito en los siguientes términos:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad asciende a 27.386.960 euros. Los accionistas que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación segmento BME Growth de BME MTF Equity.

8.2 Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

8.3 Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A diciembre de 2022	28.600	10	10,13	289.650
A diciembre de 2021	28.400	10	10,1	286.850

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

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

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

El 13 de mayo de 2022, la Sociedad procedió a comprar 200 acciones propias por un importe de 14 euros cada una, pasando de 28.400 acciones a 28.600 acciones, valorizadas en 289.650 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 el proveedor de liquidez dispone de 200.466 euros en efectivo, que se consideran tesorería restringida y 28.600 acciones de la Sociedad. (203.711 euros en efectivo y 28.400 acciones de la Sociedad)

9. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

31.12.2022		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	67.294	11.340
Organismos de la seguridad social	-	208
Impuesto sobre la renta de personas físicas	7.649	1.464
	<u>74.943</u>	<u>13.012</u>

31.12.2021		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	17.975
Organismos de la seguridad social	-	233
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	1.042
	<u>-</u>	<u>19.250</u>

Impuesto sobre sociedades:

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

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado contable del ejercicio	5.853.933	(132.374)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	-	-
Base Imponible	5.853.933	(132.374)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle

Año de origen	Euros
2015	23.133
Total	23.133

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio del año 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021, 2020, 2019 y 2018 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2022, 2021, 2020 y 2019 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

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

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

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

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

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución,

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

10. Ingresos y gastos

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 1.619.880 euros (1.461.887 euros en 2021).

Otros gastos de explotación:

	31.12.2022	31.12.2021
Servicios exteriores	(2.578.492)	(950.628)
Tributos	(80.302)	(138.552)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por oper. comerciales (Nota 7.1)	(832)	(4.572)
Otros gastos de gestión corriente	(281)	(2.009)
TOTAL	(2.659.907)	(1.095.761)

El epígrafe de servicios exteriores incluye principalmente los gastos, soportados por la Sociedad en cumplimiento de los acuerdos firmados en el “Investment Management Agreement”, tal y como se define en la nota 11 de operaciones con partes vinculadas. Adjuntamos detalle a continuación:

Concepto	2022	2021
<i>Reparaciones y conservación</i>	73.358	98.814
<i>Servicios Profesionales</i>	2.372.353	740.052
Base fee	230.064	330.064
IR Fee	96.000	96.000
Performance Fee	1.349.916	-
Base fee - impuestos no deducibles	42.516	55.667
IR Fee - impuestos no deducibles	17.741	4.523
Performance Fee - impuestos no deducibles	283.482	-
Gastos de gestores, Asesores	338.417	241.269
Honorarios consejeros	12.000	12.000
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	2.217	529
<i>Servicios bancarios y similares</i>	3.660	2.318
<i>Suministros y otros servicios</i>	129.120	109.444
Total	2.578.492	950.628

11. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Amit Binderman	Miembro Consejo de Administración
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada
Galil RE Naquera 1, S.L.U.	Empresa del Grupo
Galil Capital Finance LTD	Empresa vinculada

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

31.12.2022	Importe	Total
Servicios exteriores	2.033.937	400.538
<i>Base fee</i>	230.064	230.064
<i>IR fee</i>	96.000	96.000
<i>Performance fee</i>	1.349.916	-
<i>Honorarios Consejeros</i>	12.000	12.000
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	42.516	42.516
<i>IR fee- impuestos no deducibles</i>	17.741	17.741
<i>Performance fee – impuestos no deducibles</i>	283.482	-
<i>Honorarios consejeros-impuestos no deducibles</i>	2.218	2.218
Ingresos financieros	(90.239)	(90.239)
<i>Ingresos financieros por intereses empresas grupo</i>	(72.650)	(72.650)
<i>Ingresos financieros por dividendos</i>	(17.589)	(17.589)

31.12.2021	Importe	Total
Servicios exteriores	498.783	498.783
<i>Base fee</i>	330.064	330.064
<i>IR fee</i>	96.000	96.000
<i>Honorarios Consejeros</i>	12.000	12.000
<i>Base fee- impuestos no deducibles</i>	55.667	55.667
<i>IR fee- impuestos no deducibles</i>	4.523	4.523
<i>Honorarios consejeros-impuestos no deducibles</i>	529	529
Ingresos financieros	(70.217)	(70.217)

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2022 y 2021, expresado en euros, es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio (Nota 7)	3.000	3.000
Créditos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 7)	2.450.000	2.450.000
Amit Binderman	(3.000)	-
GC Nadlan Real State, S.L.	(347.447)	-
Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 7)	-	950.000
Intereses a cobrar empresas del grupo (Nota 7)	102.594	70.200

Investment Management Agreement

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

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

El “Investment Manager” tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la “Investment Manager” será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración.

De acuerdo con el “Investment Management Agreement” en vigor, desde el 1 de octubre de 2018, el “Investment Manager” recibirá las siguientes compensaciones:

1. Comisión de establecimiento (“Set-up fee”): se devenga para compensar los gastos de constitución de la Sociedad, el pago de los honorarios de registro de la Sociedad y el pago de honorarios a los asesores contratados por el Investment Manager.

Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido “Aggregate Commitment Amount”, hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotee en el BME Growth (antiguo MAB) o en otro mercado bursátil. (“Set up fee amount”) Se puede cargar en su totalidad o en parte, a discreción exclusiva del “Investment Manager”, a determinadas operaciones de compra de los inmuebles. Sin embargo, la suma de todos estos cargos no excederá el “Set up fee amount”.

2. Management Fee: se devenga en concepto de los diferentes servicios prestados. Este “Management fee” está compuesto por una Base Fee y un Performance Fee. Adicionalmente la Compañía debería pagar un fee especial en caso determinados “Special Termination Fee”:

- **“Base Fee”:** Este fee será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido en la fecha que se emita la factura hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB) o cualquier otro mercado bursátil o del b) EPRA NAV de la Compañía a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la compañía haya publicado sus estados financieros (30 de junio, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB) o cualquier otro mercado bursátil. La tarifa base se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % de la cuota anual base desde “First Closing Date”. Con la novación del contrato del 12 de diciembre de 2018, se determina que de esta cantidad se deducirá una parte denominada “IR FEE” trimestral pagadero por la Sociedad a GC Finance se deducirá de la cuota trimestral como se indica en el apartado “Service Management Agreement”.
- **“Performance fee”:** Será devengado sobre todas las propiedades vendidas en el año que sean vendidas. Sobre la venta de cualquier propiedad “Sold Property”, la Sociedad calculará la ganancia o pérdida (Capital Gain/ Capital Loss) generada por la venta de dicha propiedad. El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss agregado sobre todas las propiedades para las cuales el Performance Fee no haya sido pagado.

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

- (i) en la fecha que la Compañía paga dividendos o cualquier otra garantía a sus accionistas relacionados con la propiedad vendida.
- (ii) en el primer día laborable de mayo del siguiente año en el que Performance Fee sea calculado. Si en un año en concreto, la Sociedad tiene una pérdida de capital neta derivada de

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB) o en cualquier otro mercado bursátil. Si la Sociedad se disuelve antes de dicha fecha, el presente Investment Management Agreement terminará en la fecha de disolución. Después del paso de 6 años, podrá ser renovado automáticamente por 3 años más, aunque podría finalizar en cualquier momento si se dieran determinadas condiciones.

La novación introdujo como principales cambios los siguientes:

- **Modificación del “Base Fee”:** En la medida en que determinadas funciones sean desarrolladas por GC Finance (sociedad de nacionalidad israelita), los honorarios correspondientes a esta entidad se deducirán del “Base Fee” que correspondería a GC Nadlan de acuerdo con el Contrato de Gestión. De acuerdo con lo anterior, la suma de los honorarios pagados a GC Nadlan y a GC Finance sigue siendo el mismo importe que el “Base Fee” acordado en el Contrato de Gestión inicial, simplemente se reparte dicho importe entre ambas entidades.
- **Modificación del “Performance Fee”:** En beneficio del mantenimiento de la tesorería de la Sociedad, se modifica el sistema de devengo del referido honorario (inicialmente previsto para el 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 31 diciembre de 2022, se han registrado 272.580 euros correspondientes al Base fee (385.731 euros correspondientes al Base fee totalmente pagados al finalizar el año 2021) totalmente pagados al finalizar el año. Se han registrado 12.000 euros correspondientes a honorarios de los Consejeros y

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

2.218 euros por impuestos no deducibles relacionados (12.000 euros correspondientes a honorarios de los Consejeros y 529 euros por impuestos no deducibles relacionados en 2021). Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se ha devengado un performance fee originado por las ventas de los activos de la Sociedad en el ejercicio por importe total de 1.633.398 euros. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora (Investment Manager) ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad. Dicho importe está pendiente de pago por un importe de 347.447 euros.

Service Management Agreement

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

Los términos principales del Service Management Agreement son:

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

A 31 de diciembre de 2022 se han devengado 96.000 euros de IR Fee (96.000 euros para 2021) y 17.741 euros en concepto de impuestos no deducibles (4.523 euros en 2021) que se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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

Durante ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 12.000 euros (y 2.218 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (12.000 euros en el ejercicio 2021) por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 21 de junio de 2018 y 18 de diciembre de 2017, así como los devengados conforme al “Investment Management Agreement”. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

JM
AB

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 la Sociedad. La Sociedad está expuesta 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 de la Sociedad. Por las características de la cartera de clientes actual, la Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

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

Otro riesgo de crédito, mucho menor, se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Los mismos se componen de un gran número de clientes en diversos inmuebles y áreas geográficas distintas, todas dentro de España. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. La exposición máxima al riesgo de crédito que tiene la Sociedad es igual al valor contable de los activos financieros que hay reconocidos en el balance consolidado a fecha de cierre. El grupo cuenta con una cartera diversificada de clientes, con más de 180 inquilinos, con una cartera que se encuentra muy atomizada.

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 balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la nota 7.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: a 31 de diciembre de 2022 el importe en efectivo y medios líquidos equivalentes es de 15.761.304 euros.
- El fondo de maniobra es positivo al 31 de diciembre de 2022

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Los activos financieros están compuestos por fianzas y deudores comerciales, los cuales son fácilmente realizables y se espera que generen entradas de efectivo para atender las salidas de efectivo por pasivos financieros. No obstante, en el caso de ser necesario por problemas de liquidez (caso no contemplado en la actualidad) la Sociedad podría desprenderse de activos inmobiliarios para hacer frente a dichos problemas.

El detalle de los pasivos financieros se encuentra detallado en la nota 7, así como los vencimientos previstos de dichos pasivos financieros. El valor razonable de dichos pasivos financieros no difiere sustancialmente de sus valores contables.

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.

En la nota 5 de esta memoria se detalla el análisis de las sensibilidades sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

No existe riesgo de tipo de cambio.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	25
Ratio de operaciones pagadas	86%	94%
Ratio de operaciones pendientes de pago	14%	6%
	2022	2021
	Importe	Importe
Total pagos realizados	3.038.149	1.176.622
Total pagos pendientes	484.540	76.881
	3.522.690	1.253.503
Total facturas pagadas dentro del límite legal	1.140	1.217
	100%	100%

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

14. Información sobre el medio ambiente

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

15. Otra información

El número medio de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, distribuidas por categorías profesionales y género es el siguiente:

Categoría profesional	Al 31 de diciembre de 2022	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Categoría profesional	Al 31 de diciembre de 2021	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Los ejercicios 2022 y 2021, no existían personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Remuneración a los auditores: Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 9.000 euros. Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2021 ascendieron a 12.550 euros. Asimismo, se han devengado 8.000 y 8.000 euros en concepto de Otros servicios por la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, prestados durante los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente.

16. Hechos posteriores al cierre

En fecha 15 de febrero de 2023 el Consejo de Administración ha acordado un reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 0,74 euros por acción, lo que supone un reparto bruto de 2.005.471 euros.

Entre enero y febrero de 2023 se produjo la venta de dos pisos ubicados en calle Granada 12, por el importe de total de 690.000 euros, generando un beneficio por importe de unos 50.000 euros.

En fecha 14 de marzo de 2023 el Consejo de Administración ha acordado, de conformidad con la autorización de la Junta General de Accionistas ejecutar un reparto de prima de emisión por importe de 0,4810 euros por acción por un total de 1.317.313 euros

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas:

- La aprobación de una reducción de capital del capital social en la suma máxima de 22.320.372 euros mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en la suma de 8,15 euros por acción (de 10 euros a 1,85 euros), con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. Como consecuencia de dicha reducción de capital, el capital social de la Sociedad quedaría fijado en la suma de 5.066.588 euros, representado por 2.738.696 acciones, acumulables e indivisibles de 1,85 euros de valor nominal cada una.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

- Autorizar al Consejo de Administración para llevar a cabo distribuciones de reservas voluntarias dentro de límites establecidos.

No se han producido, a juicio de los administradores, más acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubieran incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de estas.

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (17.350)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016, 2017, 2018 y 2019 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley SOCIMI	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley SOCIMI	Ver nota 5 y Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI	N/A

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

El Consejo de Administración de la Sociedad entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de esta, la situación financiera y de los resultados.

JM
AB
AAM

Anexo I

Unidad	Inmueble	Año adquisición	Unidad	Inmueble	Año adquisición
LOCAL 1	GRANADA	2017	5ºD	GRANADA	2017
LOCAL 2	GRANADA	2017	5ºF	GRANADA	2017
BAJO A	GRANADA	2017	6ºA	GRANADA	2017
BAJO B	GRANADA	2017	6ºB	GRANADA	2017
BAJO C	GRANADA	2017	6ºE	GRANADA	2017
BAJO D	GRANADA	2017	6ºF	GRANADA	2017
BAJO E	GRANADA	2017	LOCAL	CORSEGA	2017
BAJO F	GRANADA	2017	1º 1ª	CORSEGA	2017
1º EXT DCHA	GRANADA	2017	1º 2ª	CORSEGA	2017
1º EXT IZQ	GRANADA	2017	2º 1ª	CORSEGA	2017
1ºA	GRANADA	2017	2º 2ª	CORSEGA	2017
1ºB	GRANADA	2017	3º 1ª	CORSEGA	2017
1ºD	GRANADA	2017	3º 2ª	CORSEGA	2017
1ºE	GRANADA	2017	4º 1ª	CORSEGA	2017
1ºF	GRANADA	2017	4º 2ª	CORSEGA	2017
2º EXT DCHA	GRANADA	2017	5º 1ª	CORSEGA	2017
2º EXT IZDA	GRANADA	2017	5º 2ª	CORSEGA	2017
2ºF	GRANADA	2017	6º 1ª	CORSEGA	2017
3º EXT IZDA	GRANADA	2017	6º 2ª	CORSEGA	2017
3ºE	GRANADA	2017	7º 1ª	CORSEGA	2017
3ºF	GRANADA	2017	ATICO	CORSEGA	2017
4ºA	GRANADA	2017	EDIFICIO	UNIÓ	2016
4ºB	GRANADA	2017	EDIFICIO	VERDI	2018
4ºE	GRANADA	2017	EDIFICIO	EL ESCORIAL	2018
4ºF	GRANADA	2017	EDIFICIO	NAVAS DE TOLOSA	2019
5ºB	GRANADA	2017	EDIFICIO	CONCEPCIÓN ARENAL	2019

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2022

1 SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En 2022 Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A (“GCRE”) no ha realizado nuevas adquisiciones.

En diciembre 2022, GCRE vendió 3 edificios residenciales sitos en la calle Béjar número 23, 28028, Madrid, la calle Bretón de los Herreros 14-16, 08012, Barcelona, y la calle Aulestia i Pijoan número 4-6, 08012, Barcelona (los “Edificios”) por un importe total de 18.296.600 euros. Asimismo, la Sociedad ha realizado la amortización del préstamo hipotecario vinculado al Edificio Béjar, por valor de 2.123.930,85 euros, y del préstamo hipotecario vinculado al Edificio Bretón y al Edificio Aulestia i Pijoan, por valor de 1.930.578,67 euros.

Además, en 2022, GCRE vendió 12 viviendas en el edificio situado en la Calle Granada 12, Madrid, i una vivienda en el edificio situado en Calle Corsega 689, Barcelona.

Tras la venta de los **Edificios**, el Grupo Galil cuenta a cierre del ejercicio 2022 con siete activos inmobiliarios (cinco edificios completos, unos activos en dos mismos edificios).

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.619.880 euros, que se corresponde a los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias que se detalla en las notas 4 y 6 de la memoria.

Con todo, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un resultado de explotación positivo de 947.882 euros.

El resultado financiero a 31 de diciembre de 2022 asciende a 185.543 euros negativos.

Con todo lo anterior, el resultado del ejercicio se mantiene en cifras positivas a 31 de diciembre de 2022 por importe de 5.853.933 euros.

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

- a) El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad y la suscripción de nuevos arrendamientos en relación con las unidades que a fecha de 31 de diciembre de 2022 estaban vacías, en fase de reforma, o por cualquier otro motivo, no estuvieran arrendadas.
- b) El crecimiento de los gastos de explotación por debajo del crecimiento asociado a los ingresos de explotación que se verán incrementados, entre otros, por el efecto de las rentas percibidas por los inquilinos (una vez estabilizadas por la situación COVID y los atrasos) y por estos motivos:
 - los honorarios de la Gestora: el Base Fee establecido en el Contrato de Gestión (no estimándose que la Gestora vaya a tener derecho al devengo del Performance Fee).
 - costes generales: gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos al mantenimiento de la Sociedad en el BME Growth, mantenimiento de la

JM
AB AM

página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.

- IVA no recuperable por prorrata: se estima que aproximadamente el 74% del IVA soportado por los costes relacionados no serán deducibles y supondrán un mayor gasto para la Sociedad.
- comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos: la Sociedad considerará la posibilidad de suscribir nuevos préstamos hipotecarios en caso de adquirir nuevos inmuebles.
- amortización del inmovilizado: se estima un ritmo de amortización del 2% anual del valor activado.

2- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

3- EFECTOS DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN LA ACTIVIDAD DEL GRUPO

Como consecuencia de la crisis causada por el brote del coronavirus, el Grupo Galil ha sufrido unos ingresos menores a los esperados inicialmente, así como un deterioro de la rentabilidad también superior al esperado antes de la pandemia. De cara al ejercicio 2022, se espera que las condiciones actuales del mercado continúen durante la mayor parte del año, al menos hasta que una gran parte de la población esté desocupada y la actividad turística aumente, por lo que los ingresos y márgenes seguirán resintiéndose hasta que la situación se vaya normalizando.

4- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

En fecha 15 de febrero de 2023 la Junta General de Accionistas ha acordado un reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 0,74 euros por acción, lo que supone un reparto bruto de 2.005.471 euros.

En fecha 14 de marzo de 2023 el Consejo de Administración ha acordado ejecutar un reparto de prima de emisión por importe de 0,4810 euros por acción.

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas:

- La aprobación de una reducción de capital del capital social en la suma máxima de 22.320.372 euros mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en la

JM
AB

suma de 8,15 euros por acción (de 10 euros a 1,85 euros), con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. Como consecuencia de dicha reducción de capital, el capital social de la Sociedad quedaría fijado en la suma de 5.066.588 euros, representado por 2.738.696 acciones, acumulables e indivisibles de 1,85 euros de valor nominal cada una.

- Autorizar al Consejo de Administración para llevar a cabo distribuciones de reservas voluntarias dentro de límites establecidos.

No se han producido, a juicio de los administradores, más acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubieran incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de estas.

5- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

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

6- ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio se han adquirido 200 acciones propias.

7- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

8- PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago del Grupo en el ejercicio 2022 ha sido de 32 días, y por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido.

JM
AB AAM

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

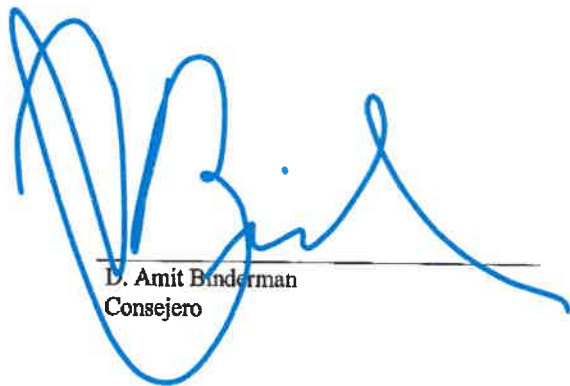
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el consejo de administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022.

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

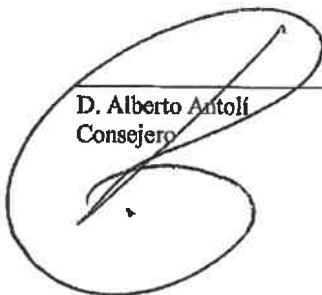
Barcelona 30 de marzo de 2023



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Antolí
Consejero

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 4 de la memoria consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2022 el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias asciende a 46.123.000 euros, lo que supone un 72% del total de los activos del Grupo.

De acuerdo con el marco de información financiera en base al cual se han preparado las cuentas anuales consolidadas adjuntas y tal como se indica en la nota 3.5 de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40, registrando el cambio de valor de estas en el estado de resultados consolidados. El valor razonable a 31 de diciembre de 2022 se ha determinado en base a informes de valoración realizados por expertos independientes empleándose como método de valoración el descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables. Dada la relevancia de este epígrafe, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de auditoría.

- La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo del Grupo hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado, entre otros los siguientes procedimientos.
- Obtención de un entendimiento de las políticas y procesos del Grupo para la estimación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluida la evaluación del diseño e implementación de los controles internos relacionados.
- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por expertos independientes y utilizados por el Grupo al 31 de diciembre de 2022.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Recálculo de la variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias en base a los informes de valoración facilitados por los administradores de la Sociedad dominante.
- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Cálculo del performance fee

Tal y como se describe en la nota 2.k de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad tiene firmado un contrato de gestión con la sociedad GC Nadlan Real Estate, S.L. (la sociedad gestora) en virtud del cual ésta presta a la Sociedad, entre otros los servicios de gestión de activos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que la Sociedad es titular.

Dentro de los honorarios por la prestación de dichos servicios se encuentra el denominado "*Performance Fee*" por el que la sociedad gestora tiene derecho al cobro de unas cantidades calculadas por el rendimiento obtenidos por los activos en el periodo de tenencia. Tal como se detalla en la nota 4 de la memoria consolidada adjunta, durante el ejercicio 2022 se han vendido inversiones inmobiliarias con un valor razonable a 31 de diciembre de 2021 de 19.594.181 euros, habiendo generado un resultado por enajenación por importe de 1.550.223 euros a nivel consolidado, lo cual ha generado un gasto en concepto de "*Performance Fee*" por importe de 1.349.916 euros, sin incluir el IVA correspondiente, tal como se indica en la nota 10 de la memoria consolidada adjunta.

La relevancia de los resultados por venta de inversiones inmobiliarias y del importe del “*Performance Fee*” sobre el resultado de explotación consolidado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado, entre otros los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos, así como de cualquier acuerdo existente entre la Sociedad y la sociedad gestora que pueda haber tenido una incidencia en el importe del “*Performance Fee*”.
- Obtención para una muestra de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio, de la escritura de venta y recálculo del beneficio obtenido por la Sociedad en sus cuentas anuales individuales y consolidadas.
- Confirmación mediante circularización de los saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio y del volumen de operaciones del ejercicio 2022 con la sociedad gestora y análisis de las diferencias en su caso.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores del Grupo y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

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

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

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

ROAC n.º S0231



David Calzada Criado

ROAC n.º 22193

28 de abril de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/11047

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

Activo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
No corriente			
Inmovilizado material		2.506	45.353
Inversiones inmobiliarias	4	46.123.000	65.390.000
Inversiones financieras a largo plazo	6.1	195.034	255.775
Total activos no corrientes		46.320.539	65.691.128
Corriente			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	642.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	365.224	250.452
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		290.281	191.077
Otros créditos con las administraciones públicas	9	74.943	59.375
Inversiones financieras a corto plazo	6.1	105.140	53.885
Periodificaciones a corto plazo		10.426	-
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		16.979.907	1.240.537
Total activos corrientes		18.102.698	1.544.874
Total activo		64.423.238	67.236.002

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM
AB

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

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y Pasivo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio neto	8		
Capital Social		27.386.960	27.386.960
Prima de emisión		1.317.420	1.317.420
Reservas de la Sociedad Dominante		12.938.002	10.748.226
Reservas en Sociedades Consolidadas		3.084.156	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(289.650)	(286.850)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		897.958	5.273.932
Total Patrimonio Neto		45.334.846	44.439.688
Pasivo			
No corriente			
Provisiones a largo plazo	11	3.105.000	3.105.000
Deudas con entidades de crédito	6.2	11.439.840	12.401.607
Otros pasivos financieros	6.2	2.795.864	2.853.011
Total pasivos no corrientes		17.340.704	18.359.618
Corriente			
Provisiones a corto plazo		7.182	-
Deudas a corto plazo		1.220.015	4.296.858
Deudas con entidades de crédito	6.2	1.075.933	764.959
Otros pasivos financieros	6.2	144.082	3.531.899
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.2 y 7	520.492	139.838
Acreeedores varios		489.166	83.485
Otras deudas con administraciones públicas	9	31.326	46.903
Anticipos de clientes		-	9.450
Total pasivos corrientes		1.747.689	4.436.696
Total pasivo		19.088.392	22.796.314
Total patrimonio neto y pasivo		64.423.238	67.236.002

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM
AB AM

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

Estado de Resultados consolidado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos brutos de arrendamiento	10	2.694.928	1.979.862
Otros ingresos de explotación		2.532	8.133
Otros gastos de explotación de las inversiones inmobiliarias	10	-	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4 y 10	213.861	8.265.908
Gastos de Personal		(26.812)	(9.714)
Gastos generales y administrativos	10	(2.835.026)	(1.031.393)
Otros tributos	10	(167.300)	(191.839)
Otros gastos de gestión corrientes	10	(281)	(2.009)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comercialesDeterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	6 y 10	(832)	(198.572)
Otros resultados	4	1.550.223	
Resultado de explotación		1.454.171	8.829.722
Gastos financieros		(556.214)	(3.555.808)
Ingresos financieros	6.2 y 11	-	17
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas		897.957	5.273.932
Gasto por impuesto sobre las ganancias	9	-	-
Resultado después de impuestos de las actividades continuadas		897.957	5.273.932
Resultado consolidado del ejercicio		897.957	5.273.932

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM
AB AAM

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

Estado del resultado global consolidado al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Resultado consolidado del ejercicio		897.957	5.273.932
Otro resultado global:		-	-
Inversiones contabilizadas por el método de participación		-	-
Instrumentos de patrimonio con cambios en otros resultado global		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		897.957	5.273.932
Resultado Global Consolidado Total del ejercicio		897.957	5.273.932
Ganancias básicas y diluidas por acción	8.4	0,33	1,95

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Acciones en patrimonio propias	Resultado consolidado del ejercicio	Total patrimonio neto consolidado atribuido a la Sociedad Dominante
Saldo Inicial del periodo de 2021	27.386.960	1.317.420	10.748.226	-	(286.850)	-	39.165.756
Resultado del periodo						5.273.932	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	27.386.960	1.317.420	10.748.226	-	(286.850)	5.273.932	44.439.688
Saldo Inicial del ejercicio 2022	27.386.960	1.317.420	10.748.226	-	(286.850)	5.273.932	44.439.688
Distribucion del resultado anterior	-	-	2.189.776	3.084.156	-	(5.273.932)	-
Operaciones en acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	(2.800)	-	(2.800)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	897.957	897.957
Saldo al 31 de diciembre de 2022	27.386.960	1.317.420	12.938.002	3.084.156	(289.650)	897.957	45.334.845

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM AM AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre 2022
(Espresado en Euros)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Actividades de explotación			
Resultado antes de impuestos		897.957	5.273.932
Ajustes no monetarios		(1.184.991)	(1.829.587)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4	(213.861)	(8.486.168)
Correcciones valorativas por deterioro	6	832	198.572
Ingresos Financieros	6 y 12	-	(17)
Gastos financieros	6	556.214	6.660.808
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4	(1.550.223)	-
Otros		22.046	(202.781)
Cambios en el capital corriente		(1.024.915)	(3.625.354)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(99.204)	(134.667)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(369.496)	65.104
Pago de intereses	6	(556.214)	(3.555.808)
Cobro de intereses		-	17
Efectivo neto de actividades de explotación		(1.311.948)	(181.008)
Actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias	4	(755.321)	(9.191.288)
Adquisición de inmovilizado material	4	-	(45.353)
Otros activos financieros	6	-	(186.467)
Venta de inversiones inmobiliarias	4	21.845.250	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		21.089.929	(9.423.106)
Actividades de financiamiento			
Deudas con entidades de crédito	6	(650.793)	2.439.052
Emisión de deuda con entidades de crédito		5.400.000	2.259.608
Devolución de deuda con entidades de crédito		(6.050.793)	179.444
Deudas con entidades vinculadas (emisión)	6	-	2.673.451
Otros pasivos financieros (emisión)		-	3.519.238
Otros pasivos financieros (devolución)		(3.387.817)	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento		(4.038.610)	8.631.741
Variación Neta de efectivo		15.739.370	(972.375)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio / período		1.240.537	2.212.912
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio / período		16.979.907	1.240.537

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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. (la única filial de la Sociedad Dominante). No ha habido cambios en el perímetro de consolidación durante el presente ejercicio respecto al anterior.

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 nº 231, piso 1º, Casa Puig i Cadafalch, Barcelona, estando el anterior domicilio social fijado en la calle Conquista nº 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 con 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 política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

- 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 Galil y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente Cuentas Anuales Consolidadas. Las Cuentas Anuales Consolidadas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se formularon el 30 de marzo de 2022.

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 Galil Re Naquera 1, S.L.U. única filial de la Sociedad Dominante. Dicha sociedad tiene su domicilio social en Avenida Diagonal 520, Barcelona. Su actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su posterior arrendamiento. No ha habido cambios en el perímetro de consolidación durante el presente ejercicio respecto al anterior.

El Grupo Galil quedó por tanto constituido desde el 19 de marzo de 2021, siendo ésta la fecha de primera consolidación

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 Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso,

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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. Si bien este porcentaje no se cumple al 31 de diciembre de 2022, como consecuencia de la tesorería obtenida por la venta de los inmuebles, a juicio de los administradores se ha cumplido en la media de las cifras consolidadas del ejercicio. Adicionalmente tal como se expone en la nota 19 de la presente memoria consolidada, es intención del consejo de administración proponer a la Junta de Accionistas la devolución de una reserva voluntaria en el ejercicio 2023.

- 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)

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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Al cierre de diciembre de 2022 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 juntamente 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 juntamente 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.

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 periodo de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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) Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 11 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la memoria consolidada.
- El resto de normativa española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Estas Cuentas Anuales Consolidadas, compuestas 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 la memoria compuesta por las notas 1 a 19, han sido preparadas voluntariamente por los administradores de la Sociedad a partir de sus registros contables para cumplir con los requerimientos del BME Growth, 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los administradores de la Sociedad Dominante han decidido preparar las presentes cuentas anuales consolidadas 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 esta memoria vienen expresadas en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con objeto de cumplir los requerimientos del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF - UE)

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Galil correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se formulan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) a elección de los administradores de la Sociedad Dominante.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

De acuerdo con lo establecido por las NIIF, las presentes cuentas anuales consolidadas incluyen los siguientes estados consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022:

- 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.
- Memoria de las cuentas anuales consolidadas.

d) Principios contables

El Consejo de Administración del Grupo Galil ha preparado las cuentas anuales consolidadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Comparación de la información

Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formadas por el estado de situación financiera, estado de resultados, estados del resultado global, el estado de cambio en el patrimonio neto, estado de flujo de efectivo, y la memoria, todos ellos consolidados, se muestran de forma comparativa las cifras del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 en lo que se refiere al estado de situación financiera consolidado y en los que respecta al resto de estados consolidados respecto al período comprendido entre el 19 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Este hecho deber ser considerado en la lectura de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Se ha considerado dejar en cero euros el saldo del epígrafe de “Otros gastos de explotación de las inversiones inmobiliarias” dentro del “Estado de Resultado consolidado” al 31 de diciembre de 2021, que arrojaba un gasto de 220.260 euros, para recogerlo dentro del epígrafe “Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” por considerarlo más correcto.

f) Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

Nuevas normas aprobadas al 1 de enero de 2022

En el ejercicio 2022 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
Modificaciones a la NIIF 3, NIC 16 y NIC 37 y mejoras anuales al ciclo 2018-2020	Combinación de negocios, propiedad planta equipos, provisiones y mejoras al ciclo anual	1 de enero de 2022	1 de enero de 2022

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 estas Cuentas Anuales Consolidadas las siguientes NIIF y enmiendas a las NIIF habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Normas y enmiendas a normas		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 16	Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (emitida el 22 de septiembre de 2022)	1 de enero de 2024	Pendiente
NIIF 17	Modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro: Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información Comparativa (emitida el 9 de diciembre de 2021)	1 de enero de 2023	1 de enero de 2023
NIIF 17	NIIF 17 Contratos de seguro (emitida el 18 de mayo de 2017); incluyendo las Modificaciones a la NIIF 17 (emitida el 25 de junio de 2020)	1 de enero de 2023	1 de enero de 2023
NIC 1	Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y Clasificación de Pasivos como corrientes o no corrientes - Aplazamiento de la fecha de entrada en vigor (emitidas el 23 de enero de 2020 y 15 de julio de 2020, respectivamente)	1 de enero de 2024	Pendiente
NIC 1	Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica de las NIIF 2: Revelación de políticas contables (emitida el 12 de febrero de 2021)	1 de enero de 2023	1 de enero de 2023
NIC 8	Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones Estimaciones contables y errores: Definición de las estimaciones contables (emitida el 12 de febrero de 2021))	1 de enero de 2023	1 de enero de 2023
NIC 12	Modificaciones a la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias: Impuestos diferidos relacionados con los activos y pasivos derivados de una única transacción (publicada el 7 de mayo de 2021)	1 de enero de 2023	1 de enero de 2023

Ninguna de estas normas ha sido adoptada anticipadamente por parte de los administradores de la Sociedad Dominante. 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

g) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE, 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 3.5)

- 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 estos y de su observación 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.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

- 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 4 de la presente memoria consolidada 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 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 4)			46.123.000	46.123.000
Activos no corrientes mantenidos a la venta (nota 5)			642.000	642.000
Total a 31.12.2022			46.765.000	46.765.000

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 4)				
Total a 31.12.2021			65.390.000	65.390.000

- *La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 3.7)*
- *El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 3.8). El Grupo registra una provisión por importe de 3,1 millones de euros relativos a intereses del préstamo con SL Properties 2021, S.L. cuyo importe está relacionado con el valor razonable del activo financiado (Complejo Industrial Naquera), y por lo tanto se realizan estimaciones del importe registrado respecto a estos en función de la variación en el valor razonable del activo anteriormente comentado.*
- *El cálculo del Impuesto de sociedades (nota 3.9). El Grupo Galil 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 31 de diciembre de 2022, a la fecha de formulación y se espera que sean cumplidos en los próximos 12 meses, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 9).*

El Grupo evalúa permanentemente si existen factores que puedan afectar a las presentes cuentas anuales como el entorno macroeconómico, guerra de Ucrania, riesgos ambientales, etc...En relación a esto, los administradores estiman que dicho entorno va a afectar al coste de la financiación (por los préstamos recibidos a tipo variable) y en menor medida al riesgo de crédito y a las valoraciones de los inmuebles, pero prevén que el impacto global no será significativo tanto en el sector como en la actividad del Grupo.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor estimación disponible al cierre del periodo, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarse en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de información financiera consolidada, del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de resultado global 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 la memoria consolidada.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los dispuesto en la nota 3.12 “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

j) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos consolidados y la liquidación de los pasivos consolidados en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con la que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

k) Contrato de gestión

El Grupo está gestionado por GC Nadlan Real Estate, S.L. (la “Sociedad Gestora”) con la que se firmó un contrato de gestión en fecha 12 de julio de 2017, cuya fecha vencimiento no está determinada, pero en cualquier caso el contrato no será inferior a 6 años desde la fecha de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante. Los servicios que se prestan bajo dicho contrato de gestión son los siguientes:

- **Servicios de Base Fee.** Estos servicios consisten en gestionar todos los negocios y asuntos del Grupo con el fin de llevar a cabo los fines de este según lo previsto en sus estatutos. El importe devengado en el presente ejercicio por estos conceptos asciende a 330.064 euros (sin considerar el IVA correspondiente) (330.064 euros (sin considerar el IVA correspondiente) en el ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021). Los mismos se calculan como el 1,5% sobre el EPRA NAV de la Sociedad Dominante a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la Sociedad Dominante haya publicado sus cuentas anuales individuales. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad Dominante.
- **Servicios Performance Fee.** Consisten en gestionar las ventas de activos del Grupo. Será devengado sobre todas las propiedades vendidas en el año. El importe devengado en el presente ejercicio por estos conceptos asciende a 1.349.916 euros (sin considerar el correspondiente IVA) (sin devengo en el ejercicio comprendido entre el 19 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021). El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss generada por la venta de dicha propiedad. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad Dominante.

Ver información adicional en relación con el contrato de gestión en la nota 12 de la presente memoria consolidada,

3) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas son las siguientes:

3.1 Principios de consolidación

El Grupo consolida su filial con fecha 31 de diciembre de 2022. Tanto la Sociedad Dominante como la única filial, tienen una fecha de presentación al 31 de diciembre de 2022.

Todas las transacciones y saldos entre sociedades del Grupo se eliminan en el proceso de consolidación, incluyendo plusvalías y minusvalías latentes en operaciones entre empresas del Grupo. 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 financieros de las subsidiarias se han ajustado en caso necesario para garantizar la coherencia con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 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

Equipos informáticos y otros equipos

Los edificios, el equipo informático y otros equipos son inicialmente reconocidos al coste de adquisición o al coste de fabricación. El inmovilizado material se valora 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 equipos informáticos y otros equipos, se aplican las siguientes vidas útiles:

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

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

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, o su

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los administradores del Grupo no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado, salvo por aquellos inmuebles que han sido reclasificados bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 3.12)

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 ejercicio y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40, modelo de valor razonable.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a valoradores independientes no vinculados con la misma, valoraciones de todos los activos propiedad del Grupo al cierre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de valoración (ver nota 4). Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen el resultado global consolidado del ejercicio en el 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 posteriores son reconocidos como mayor valor de las inversiones inmobiliarias solo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados estos, fluirán hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes de reparación y mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados consolidado en el ejercicio 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, modelo de valor razonable, 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.

3.6 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

El Grupo Galil registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el grupo transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la inversión inmobiliaria objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

El Grupo no mantiene al 31 de diciembre de 2022 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamientos operativos se contabilizan en el resultado global consolidado en el ejercicio en que se devengan, atendiendo a criterio lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, aplicando ajustes al valor (en este caso revalorizaciones), para registrarse al valor razonable, en función de las valoraciones de inmuebles de expertos independientes, tal como se indica en la nota 3.5. 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.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 los ejercicios presentados, el Grupo no tienen ningún activo financiero clasificado como valor razonable con cambios en resultados ni valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado.

La clasificación es determinada por ambos:

- El modelo de negocio del Grupo 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 consolidado del ejercicio se presentan dentro de los gastos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto el deterioro de las cuentas a cobrar que se presenta dentro de otros gastos.

(a) Valoración posterior de activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- 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 fianzas, 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 incluían préstamos y otros activos financieros de tipo deuda valorados al coste amortizado, 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. De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo considera una gama

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo los eventos pasados, las condiciones actuales y las previsiones que afectan a la cobrabilidad esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

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

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

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

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y activos contractuales

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 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.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

3.8 Provisiones y contingencias

El consejo de administración del Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

3.8.1 Provisiones

Saldo 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 consolidados 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.

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 minorará 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

3.9 Impuesto sobre las ganancias

Régimen general

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

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

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

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

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

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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. Igualmente, la sociedad dependiente optó por la tributación en el régimen SOCIMI mediante acta de decisiones de su socio único (la Sociedad Dominante) de fecha 19 de marzo de 2021, procediendo a la comunicación de este hecho a las Autoridades fiscales en fecha 7 de mayo de 2021.

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 Sociedad Dominante 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 Dominante comunicó a las Autoridades fiscales correspondientes la opción adoptada por el entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, sin perjuicio de que la Sociedad Dominante en dicho momento no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante disponía de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI. A juicio de los administradores de la Sociedad Dominante dichos requisitos se cumplen a 31 de diciembre de 2022, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y se esperan cumplir en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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.

A juicio del consejo de administración de la Sociedad Dominante condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 31 de diciembre de 2022, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y se esperan seguir cumpliendo.

Otros impuestos

Dado que la Sociedad Dominante se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 9. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

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 el Grupo 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.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

3.12 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando se ha tomado la decisión de venta de este y se estima que la misma se realizará dentro de los doce meses siguientes a la fecha de estado de situación financiera consolidado, atendiendo a lo dispuesto en la NIIF 5.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - o El Grupo se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - o La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - o Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control del Grupo, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
 - o Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del estado de situación financiera consolidado que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del estado de resultados consolidado que corresponda según su naturaleza.

3.13 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.

3.14 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones en alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente el Grupo incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez y como caja mínima operativa en contrato de financiación recibido, las cuales tiene restringida su utilización y ascienden a 200.466 euros y 600.000 euros, respectivamente

3.15 Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible se incluye en el patrimonio neto.

3.16 Estado de flujos de efectivo consolidado

El estado de flujos de efectivo consolidado 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 del Grupo, 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.

3.17 Información financiera por segmentos

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 dos segmentos de actividad a la fecha de la presentación de las cuentas anuales consolidadas.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Los administradores identifican actualmente dos líneas de servicio de la Sociedad como segmento operativo: el arrendamiento de inmuebles de carácter residencial y de carácter industrial (ver nota 14). Estos segmentos operativos son controlados 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 dichos segmentos.

Las únicas fuentes de ingresos de los segmentos del Grupo se corresponden con las rentas de alquileres y de las ventas de activos inmobiliarios.

3.18 Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.19 Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilusivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilusivas.

4) Inversiones inmobiliarias

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Valores</u>		
Saldo inicial	65.390.000	47.676.000
Adquisiciones	755.321	9.448.092
Baja/Venta	(19.594.181)	-
Traspaso a activo no corriente mantenido para la venta	(642.000)	-
Ganancia/(pérdida) neta de ajustes al valor razonable	213.861	8.265.908
Saldo al 31.12.2022	<u>46.123.000</u>	<u>65.390.000</u>

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 6.2.1). El valor de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 asciende 46.123.000 euros (65.390.000 euros a 31 de diciembre de 2021), que garantizan deuda por valor de 12.446.433 euros (13.166.566 euros a 31 de diciembre de 2021). (ver nota 6.2).

No existen restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

Partiendo de los 65.390.000 euros de valor razonable (jerarquía 3) a 31 de diciembre de 2021, en el año 2022 se han producido altas por valor de 755.321 euros, así como enajenaciones que han provocado la baja del valor razonable de 19.594.181 euros. Adicionalmente, se han traspasado a activos no corrientes mantenidos

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

para la venta 642.000 euros de dos pisos en venta al 31 de diciembre de 2022. Finalmente, se ha registrado un mayor valor por importe de 213.861 euros en referencia a valoraciones nuevas recibidas de inmuebles, las cuales no han sido materializadas. En el cierre de 2021 se ha registrado un mayor valor por importe de 8.265.908 euros en referencia a valoraciones nuevas recibidas de inmuebles, las cuales en su mayoría no han sido materializadas.

En relación al ejercicio anterior, partiendo del importe inicial de 47.676.000 euros, se han producido adquisiciones por valor de 9.448.092 euros y revalorizaciones por valor de 8.265.908 euros. Tanto las adquisiciones como revalorizaciones corresponden principalmente al Complejo Industrial Naquera. El importe final es de 65.390.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 se ha puesto a la venta dos pisos del inmueble ubicado en la calle Granada 12, Madrid, por lo que se han reclasificado estos inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta (ver nota 5).

Asimismo, durante este mismo periodo se han vendido los edificios de la Calle Béjar, Calle Bretón de los Herreros, Calle Aulestia i Pijoan, un apartamento en Calle Córsega (Barcelona) por importe de 314.000 euros y otros 12 en Calle Granada (Madrid) por importe total 21.531.250 euros, habiéndose generado beneficios consolidados de 1.550.223 euros por estas ventas.

En el ejercicio 2021 se produjo 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 terminado el 31 de diciembre de 2022, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.694.928 euros (1.979.862 euros en 2021), y los gastos de explotación por todos los conceptos de reparación y conservación relacionados con las mismas ascendieron a 755.321 euros (220.260 euros en 2021) (Nota 10). Todos los activos inmobiliarios del Grupo son activos arrendados de los que se obtienen rentas.

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.

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

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

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

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 rentabilidades aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 5,25% y el 7,0%, tal y como se muestra más abajo. Este es el dato no observable principal por el que se mide el valor razonable.

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 31 de diciembre de 2022, incluyendo el edificio reclasificado a mantenidos para la venta:

Inmueble	Fecha Adquisición	Valor razonable	Fecha de tasación	Rentabilidad equivalente /Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona (*)	05/05/2016	4.408.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona (*)	02/02/2017	3.550.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Granada 12, Madrid (*)	06/03/2017	6.915.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona (*)	20/07/2018	2.568.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona (*)	17/07/2018	5.096.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Navas de Tolosa 279, Barcelona (*)	31/05/2019	2.291.000	31/12/2022	5,25%
Edificio Concepción Arenal 79-81, Barcelona (*)	16/12/2019	6.517.000	31/12/2022	5,25%
Complejo Industrial Naquera (**)	29/04/2021	15.420.000	31/12/2022	7,07%
Total		46.765.000		

(*) Para estos activos se ha reflejado en la tabla anterior la tasa de descuento de la valoración realizada.

(**) Para este activo se ha reflejado en la tabla anterior la Rentabilidad Equivalente (Equivalent Yield).

Inmueble	Fecha Adquisición	Valor razonable	Fecha de tasación	Rentabilidad equivalente /Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona (*)	05/05/2016	4.345.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Auslesta I Pijoan 4-6, Barcelona (*)	19/10/2016	4.661.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona (*)	19/10/2016	4.763.000	31/12/2021	4,75%
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona (*)	02/02/2017	3.834.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Granada 12, Madrid (*)	06/03/2017	9.888.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle Béjar 23, Madrid (*)	26/12/2017	7.039.000	31/12/2021	5,50%
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona (*)	20/07/2018	2.457.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona (*)	17/07/2018	4.947.000	31/12/2021	5,00%
Edificio Navas de Tolosa 279, Barcelona (*)	31/05/2019	2.176.000	31/12/2021	4,75%
Edificio Concepción Arenal 79-81, Barcelona (*)	16/12/2019	5.860.000	31/12/2021	5,00%
Complejo Industrial Naquera	29/04/2021	15.420.000	31/12/2021	7,05%
Total		65.390.000		

(*) Para estos activos se ha reflejado en la tabla anterior la tasa de descuento de la valoración realizada.

(**) Para este activo se ha reflejado en la tabla anterior la Rentabilidad Equivalente (Equivalent Yield).

En las valoraciones del ejercicio 2021 se tuvo en cuenta el impacto del COVID-19 en dichos inmuebles. En concreto, se proyectaron un descenso de los ingresos por arrendamiento de un 2,14% en los 5 primeros años, recuperándose los ingresos originales por los arrendamientos, en el año 2025, momento en el que se estima que se recuperarán los ingresos anteriores al inicio de la crisis del COVID. De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de la transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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%): 1.339 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones. Variación Yield (+0,25%): 2.328 miles de euros de impacto negativo en las valoraciones.

La tasa de rentabilidad utilizada para este análisis es la exit yield, salvo en el caso del Complejo Industrial Náquera que se ha tenido en cuenta la Initial Yield.

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%): 1.076 miles de euros de impacto negativo en las valoraciones

Variación ingresos (+5%): 984 miles de euros de impacto positivo en las valoraciones

Arrendamiento operativo

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

Inmuelle	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.2022	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.2021
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	117.715	92.003
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	179.275	144.936
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona	152.379	123.947
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona	101.731	103.340
Edificio Calle Granada 12, Madrid	283.276	326.048
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	253.359	195.921
Edificio Calle Verdi 282, Barcelona	99.444	89.420
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona	153.474	125.777
Edificio Navas de Tolosa 279, Barcelona	70.625	68.131
Edificio Concepción Arenal 79-81, Barcelona	208.601	192.363
Complejo Industrial Naquera	1.075.049	517.975
Total	2.694.928	1.979.862

El Grupo actúa como arrendador en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presente en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Adicionalmente se incluyen los cobros mínimos futuros en relación con el activo industrial de Náquera.

	Cuotas pendientes <u>Saldo al 31.12.2022</u>	Cuotas pendientes <u>Saldo al 31.12.2021</u>
Menos de un año	2.082.217	1.361.332
Entre uno y dos años	2.014.825	1.698.157
Entre dos y tres años	1.996.094	1.658.330
Entre tres y cuatro años	1.946.687	1.588.103
Entre cuatro y cinco años	1.845.458	1.570.456
Más de cinco años	2.611.611	3.475.565
	<u>12.496.892</u>	<u>11.351.943</u>

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

Es política del Grupo contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2022 se considera suficiente por el consejo de administración de la Sociedad Dominante.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

5) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene puesta a la venta dos pisos del inmueble ubicado en Granada 12, Madrid, (segmento residencial) valorado en 642.000 euros, según última tasación al 31 de diciembre de 2022, y que han vendido a principios del ejercicio 2023 (ver nota 18). Por este motivo dichos inmuebles se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta. No se han reclasificado los pasivos asociados a dichos activos al epígrafe de Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta por considerar que el importe no es significativo.

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:

31.12.2022	
	Activos financieros a coste amortizado
Pérdidas por deterioro de valor	(832)
Ganancia/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(832)
31.12.2021	
	Activos financieros a coste amortizado
Pérdidas por deterioro de valor	(198.572)
Ganancia/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(198.572)

El 29 de abril de 2021, Galil RE Naquera 1 S.L.U. (la única sociedad dependiente de la Sociedad Dominante) compró los derechos legales (derecho de cobro del actual arrendatario del activo) a Coral Homes y Gramina por un precio total de 370.000 euros. Finalmente del total del precio de compra de dichos derechos se registró una pérdida por deterioro de 194.000 euros.

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			
31.12.2022			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	195.034	105.140	300.174
Préstamos y partidas a cobrar	-	290.281	290.281
Efectivo y otros activos líquidos	-	16.979.907	16.979.907
Total	195.034	17.375.329	17.570.363

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31.12.2021			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	255.775	53.885	309.660
Préstamos y partidas a cobrar	-	191.077	191.077
Efectivo y otros activos líquidos	-	1.240.537	1.240.537
Total	255.775	1.485.499	1.741.274

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.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	290.281	191.077
Total	290.281	191.077

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

Concepto	31.12.2022	
	Cientes	Total
	Corto Plazo	Corto Plazo
Pérdida por deterioro inicial	(23.296)	(23.296)
Corrección valorativa por deterioro	-	-
Reversión del deterioro	-	-
Pérdida por deterioro final	(23.296)	(23.296)

Concepto	31.12.2021	
	Cientes	Total
	Corto Plazo	Corto Plazo
Pérdida por deterioro inicial	(25.058)	(25.058)
Corrección valorativa por deterioro	-	-
Reversión del deterioro	1.762	1.762
Pérdida por deterioro final	(23.296)	(23.296)

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es la siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Tesorería	16.979.907	1.240.537
Total	16.979.907	1.240.537

A 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo 200.466 euros que se encuentran encomendados para su gestión al proveedor de liquidez, Banco de Sabadell, S.A., (203.711 euros a 31 de diciembre de 2021) y 600.000 euros de caja mínima operativa comprometida por el préstamo recibido de SL Properties PPL (ver nota 6.2.3).

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

6.2 Pasivos financieros

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

31.12.2022	
	Pasivos financieros a coste amortizado
Gastos financieros	(556.214)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(556.214)

31.12.2021	
	Pasivos financieros a coste amortizado
Gastos financieros	(3.555.808)
Ganancias/(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(3.555.808)

El detalle de pasivos financieros corrientes y no corrientes, registrados a coste amortizado y clasificado por categorías es el siguiente:

31.12.2022			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	489.166	489.166
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 6.2.1)	11.439.840	1.075.933	12.515.773
Otros pasivos financieros (ver nota 6.2.2)	2.795.864	144.082	2.939.945
	14.235.704	1.220.015	15.455.719

31.12.2021			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	92.936	92.936
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 6.2.1)	12.401.607	764.959	13.166.566
Otros pasivos financieros (ver nota 6.2.2)	2.853.011	3.531.899	6.384.910
	15.254.618	4.389.794	19.644.411

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

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

6.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

31.12.2022									
Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	2024	2025	2026	2027	2028 y resto	Total
<i>Préstamos hipotecarios</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	69.210	73.824	75.669	77.561	79.500	300.919	676.683
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	168.592	145.150	148.450	151.825	155.276	888.225	1.657.518
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	65.110	50.000	50.000	50.000	50.000	500.107	765.217
Abanca	01/03/2035	1.900.000	116.991	144.629	121.276	123.476	125.717	956.827	1.588.916
Abanca	01/05/2036	2.100.000	126.621	159.853	159.853	159.853	159.853	1.138.084	1.904.117
Sabadell	30/04/2034	5.400.000	480.040	490.035	500.267	510.878	520.876	2.697.576	5.199.726
Bankinter	04/11/2041	1.000.000	49.369	56.900	72.000	69.000	60.139	416.189	723.597
Total		15.426.000	1.075.933	1.120.391	1.127.515	1.142.593	1.151.361	6.897.981	12.515.773

31.12.2021									
Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	2023	2024	2025	2026	2027 y resto	Total
<i>Préstamos hipotecarios</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	71.318	72.023	73.824	75.669	77.561	375.928	746.324
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	116.730	119.384	122.098	124.874	127.713	1.444.304	2.055.102
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	138.769	141.924	145.150	148.450	151.825	1.769.831	2.495.950
Bankinter	09/07/2038	2.500.000	113.850	116.264	118.729	121.247	123.818	1.631.009	2.224.917
Bankinter	16/12/2039	1.000.000	43.456	50.000	50.000	50.000	50.000	671.942	915.398
Abanca	01/03/2035	1.900.000	114.906	144.629	144.629	121.276	123.476	1.054.906	1.703.822
Abanca	01/05/2036	2.100.000	124.364	159.854	159.853	159.853	159.853	1.264.704	2.028.481
Bankinter	04/11/2041	1.000.000	41.565	53.400	56.900	72.000	69.000	703.707	996.572
Total		15.126.000	764.959	857.478	871.184	873.369	883.246	8.916.331	13.166.566

- 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 31 de diciembre de 2022 de 4.408.000 euros. (4.345.000 euros en 2021)
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento inicial de 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 tenían un valor razonable a 31 de diciembre de 2021 en la calle Aulestia I Pijoan 4-6 de 4.661.000 y en la calle Bretón de los Herreros 14-16 de 4.763.000 euros. Han sido cancelados en 2022 al haberse vendido dichos inmuebles.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 6 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.915.000 euros. (9.888.000 euros en 2021)

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

- 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 constituyó hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Béjar 23, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2021 de 7.039.000 euros. Ha sido cancelado en 2022 al haberse vendido dicho inmueble.
- 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 Barcelona situado en la calle Concepción Arenal, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.517.000 euros. (5.860.000 euros en 2021)
- 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 31 de diciembre de 2022 de 5.096.000 euros. (4.947.000 euros en 2021)
- Préstamo Abanca (Capital concedido: 2.100.000 euros): concedido con fecha de 27 de abril 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 una segunda hipoteca sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Concepción Arenal, con el valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.517.000 euros. (5.860.000 euros en 2021)
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 1.000.000 euros): concedido con fecha de 4 de diciembre de 2021 y vencimiento 4 de noviembre de 2041. Tipo de interés: +1,9% sobre el capital que se adeude hasta el 4 de noviembre de 2022. Tasa EURIBOR a doce meses +1,9%. Se constituye una segunda hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 6.915.000 euros. (9.888.000 euros en 2021).
- Préstamo Sabadell (Capital concedido: 5.400.000 euros): concedido con fecha 5 de abril de 2022 y con vencimiento 30 de abril de 2034. Tipo de interés: tipo fijo anual de 1,85%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Sopena y Comotex, con el valor razonable a 31 de diciembre de 2022 de 15.420.000 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

- 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 cinco 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 Prestatario disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- Si el endeudamiento bancario del prestatario sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del presente contrato, salvo que exista garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de las fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión de los 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 pignoralados.
- 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 31 de diciembre de 2022 el consejo de administración considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2022, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
Intereses	(369.335)	(310.240)
Total	(369.335)	(310.240)

6.2.2 Otros pasivos financieros

Los epígrafes de otros pasivos financieros a largo y corto plazo recogen, entre otros, el importe de los préstamos participativos con terceros de la sociedad dependiente por un importe de 2.450.000 euros, los intereses devengados y no pagados de dichos préstamos por 102.594 euros y las fianzas depositadas en el IVIMA por 387.351 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 estos epígrafes tienen la siguiente composición:

31.12.2022			
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido
SI PROPERTIES PPL	Indefinido (*)	Indefinido (*)	2.450.000
TOTAL			2.450.000

31.12.2021			
Sociedad	Vencimiento	Pago único	Capital Concedido
GIL AVRAHAM SHWED	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	330.000
TOTAL			5.830.000

(*) En relación con este préstamo se considera indefinido por no estar fijada en una fecha concreta sino a la fecha de la venta de la totalidad del activo que financia (Complejo Industrial Náquera)

- Préstamo GIL AVRAHAM SHWED (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 realizó 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 realizó 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. En relación con este préstamo se considera indefinido por no estar fijada en una fecha concreta sino a la fecha de la venta de la totalidad del activo que financia (Complejo Industrial Náquera). Los gastos generados en el ejercicio 2022 ascienden a 61.250 euros y los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 102.594 euros (41.344 euros a 31 de diciembre de 2021). La intención por parte del prestamista es la de no reclamar en un corto plazo, teniendo un plazo amplio de devolución (ver Nota 11).

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

- 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. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 ascendieron a 92.644 euros. El pago total del préstamo se realizó 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. Se han realizado dos pagos de 90.000 y 80.000 euros con fecha 9 de agosto de 2021 y 18 de noviembre de 2021, respectivamente. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 ascendieron a 5.012 euros. El pago restante del préstamo se realizó en la fecha de vencimiento.

7. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
Acreedores varios	489.166	83.485
Otras deudas con Administraciones Públicas	31.326	46.902
Anticipos de clientes	-	9.450
Total	<u>520.492</u>	<u>139.838</u>

Dentro del epígrafe de Acreedores varios del cuadro anterior se incluyen 347.447 euros correspondientes a las cantidades pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 al Investment Manager (ver nota 12).

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

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Sociedad Dominante 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.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Dicha ampliación se inscribió 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 periodo 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 31 de diciembre de 2022 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 dineras	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%

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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, no pudiendo exceder de dicho importe atendiendo a la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la reserva legal de la Sociedad Dominante no ha sido constituida.

8.3 Gestión del capital

El objetivo del Grupo en lo que se refiere a la gestión del capital es mantener una estructura financiera óptima que permita reducir el coste de capital, pero garantizando la capacidad de continuar gestionando sus operaciones, siempre con un objetivo de crecimiento y creación de valor.

Las fuentes principales que utiliza el Grupo para financiar su crecimiento son:

- El cash-flow generado por el Grupo.
- La tesorería disponible a cierre del ejercicio.
- Préstamos con entidades financieras.

La estructura de capital se controla a través del ratio de apalancamiento, calculado como endeudamiento financiero neto sobre patrimonio neto consolidado, el cual el Grupo considera aceptable hasta un máximo de 80% (actualmente en torno al 35% y del 44% en el ejercicio 2021). El Grupo principalmente tiene deudas con entidades financieras por préstamos a 31 de diciembre de 2022 por importe de 12.515.773 euros (13.166.566 euros en 2021). Así mismo, el grupo tiene préstamos concedido por partes vinculadas por importe de 2.450.000 euros (5.830.000 euros en 2021).

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

8.4 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 diciembre de 2022	28.600	10	10,13	289.650
A diciembre de 2021	28.400	10	10,10	286.850

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.

De acuerdo con los requisitos de incorporación del BME Growth, con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como “Proveedor de Liquidez” de la Sociedad Dominante en el BME Growth, 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 31 de diciembre de 2022, tomando en consideración las transacciones efectuadas hasta dicha fecha, el Proveedor de Liquidez dispone de 200.466 euros en efectivo (203.711 euros en 2021) y 28.600 acciones del Grupo (28.400 en 2021).

8.5 Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

Euros	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad	987.570	5.273.932
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas las acciones propias)	2.710.096	2.710.296
Ganancias por acción	0,36	1,95

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.

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

8.6 Propuesta de aplicación de resultados del ejercicio corriente

La propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad Dominante es:

	2022
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	5.853.933
Total	<u>5.853.933</u>
<u>Aplicación</u>	
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	2.026.334
A reserva legal	585.393
A dividendos	<u>3.242.206</u>
Total	<u>5.853.933</u>

En la propuesta de distribución del ejercicio 2022, los administradores de la Sociedad Dominante han considerado no repartir la totalidad de los beneficios obtenidos por la venta de los activos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 6.1b), el cual a su vez dispone que el resto de estos beneficios deberán 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 o en caso contrario deberán distribuirse como beneficios.

La propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad dependiente es:

	2022
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	215.899
Total	<u>215.899</u>
<u>Aplicación</u>	
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	128.970
A reserva legal	600
A dividendos	<u>86.329</u>
Total	<u>215.899</u>

9. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.12.2022	
Cuenta	<u>Saldos deudores</u> Corriente	<u>Saldos acreedores</u> Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	25.620
Organismos de la seguridad social	-	208
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	5.498
Otras	74.943	-
	<u>74.943</u>	<u>31.326</u>

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.12.2021	
Cuenta	<u>Saldos deudores</u> Corriente	<u>Saldos acreedores</u> Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	45.689
Organismos de la seguridad social	-	233
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	1.042
Otras	59.375	(62)
	<u>59.375</u>	<u>46.903</u>

JM
AB AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Impuesto sobre sociedades:

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

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado contable del ejercicio	6.069.832	(261.343)
Ajustes conversión a NIIF-UE	(5.171.873)	5.535.275
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)		
Base Imponible	897.959	5.273.932

El resultado contable del ejercicio corresponde al generado por la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente antes de los ajustes de consolidación. .

Bajo la línea ajustes a conversión a NIIF-UE a 31 de diciembre de 2022 de la tabla anterior se recoge principalmente los beneficios obtenidos por la Sociedad Dominante derivados de la venta de las inversiones inmobiliarias a las que se hace referencia en la nota 4 de la presente memoria consolidada. En 2021 se recoge la revalorización de inmuebles en base a las valoraciones de expertos independientes comentados en la nota 4.

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 31 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, 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
Total	23.133

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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021, 2020, 2019 y 2018 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2022, 2021, 2020 y 2019 para los demás impuestos que le son de aplicación. Igualmente, al cierre del ejercicio 2022, la sociedad dependiente tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y 2020 del Impuesto de Sociedades y el ejercicio 2022, 2021 y 2020 para los demás impuestos que le son de aplicación. El consejo de administración de la Sociedad Dominante 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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%. Adicionalmente, existe una bonificación del 95% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.

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 del Estado de resultados consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 por importe de 2.694.928 euros. (1.979.862 euros en 2021).

El principal cliente que supone más de un 32% del saldo total de ingresos es SOPENA INNOVATIONS, S.L., arrendador de inmueble Complejo Industrial Naquera. Se registra un ingreso total durante el período terminado el 31 de diciembre de 2022 de 794.188 euros (500.000 euros en 2021). Ver nota 14 de información segmentada sobre la tipología de ingresos del Grupo.

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

El Consejo de Administración identifica actualmente dos líneas de servicios del Grupo como segmentos operativos: el arrendamiento de inmuebles de vivienda y el arrendamiento de inmuebles industrial. Estos segmentos operativos son controlados 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 dichos segmentos.

Las únicas fuentes de ingresos se corresponden con las rentas de alquileres como se detalla en este epígrafe.

Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2022 hay un resultado positivo de 213.861 euros por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias (8.265.908 euros en 2021).

Otros gastos de explotación:

	31.12.2022	31.12.2021
Gastos generales y administrativos	(2.835.026)	(1.031.393)
Tributos	(167.300)	(191.839)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(832)	(198.572)
Otros gastos de gestión corriente	(281)	(2.009)
TOTAL	(3.003.439)	(1.423.813)

El epígrafe de Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales incluye en 2021 la variación positiva de 4.572 euros (1.762 euros por la reversión del deterioro de créditos comerciales y 6.334 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 Otros gastos de Explotación 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 12 de operaciones con partes vinculadas. Adjuntamos detalle a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>77.558</i>	<i>106.064</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>2.680.425</i>	<i>881.751</i>
Base fee	330.064	330.064
IR Fee	96.000	96.000
Performance fee	1.349.916	-
Base fee - impuestos no deducibles	42.516	55.667
IR Fee – impuestos no deducibles	17.750	4.523
Performance fee – impuestos no deducibles	283.482	-
Gastos de gestores, Asesores	546.479	382.968
Honorarios consejeros	12.000	12.000
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	2.218	529
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>5.641</i>	<i>2.982</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>71.402</i>	<i>40.596</i>
<i>Tributos</i>	<i>167.300</i>	<i>191.839</i>
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</i>	<i>832</i>	<i>198.572</i>
<i>Otros gastos de gestión corriente</i>	<i>281</i>	<i>2.009</i>
<i>Total</i>	<i>3.003.439</i>	<i>1.423.813</i>

11. Provisiones y contingencias

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

El detalle de las cuentas relacionadas con Provisiones y contingencias a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Concepto	31.12.2022	31.12.2021
Provisiones a largo plazo	3.105.000	3.105.000
Total	3.105.000	3.105.000

Con fecha 26 de abril de 2021, la Sociedad Dependiente Galil RE Naquera 1, S.L.U. firmó un contrato de préstamo participativo con SI PROPERTIES 2021, S.L. por importe de 2.450.000 euros y cuyo vencimiento tendrá lugar en la fecha en la que se venda el activo del que es titular la sociedad dependiente por parte de la prestataria. Entre las cláusulas establecidas en dicho préstamo se establecen las siguientes:

- La obligación de abonar al prestamista el 50% sobre el beneficio neto distribuible obtenido por la prestataria en el ejercicio de sus actividades y que vaya a ser distribuido a Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. en su condición de socio único, según se desprenda de las cuentas anuales aprobadas por el socio único de Galil RE Naquera 1, S.L.U. y, en su caso, una vez deducida cualquier cantidad que hubiera sido abonada con anterioridad según lo establecido en el clausulado del contrato de préstamo participativo.
- Ambas partes acuerdan expresamente la naturaleza subordinada del préstamo y en particular, dejan expresa constancia de que el mismo queda subordinado a la deuda y/o cualquier otra cantidad que la prestataria ha contraído en otro préstamo con Galil Capital Re Spain SOCIMI S.A. por importe de 2.450.000 euros (denominado IBL-Galil). En este sentido, se deja constancia que la fecha de vencimiento del préstamo con SI PROPERTIES 2021, S.L. será posterior en todo caso a la fecha de vencimiento del préstamo IBL-Galil, así como la prestataria no podrá proceder al pago de principal, intereses comisiones y gastos hasta que todas las cantidades debidas en virtud IBL-Galil hayan sido pagadas.

En la misma fecha (26 de abril de 2021), Galil RE Naquera 1, S.L.U., firmó un acuerdo (side letter) con el prestatario (SI Properties 2021, S.L. (sociedad vinculada con uno de los inquilinos de Galil RE Naquera 1, S.L.U.) en la que se acuerdan determinadas condiciones que regularan la relación entre las partes.

Dado que a 31 de diciembre de 2021 el valor del inmueble se vio revalorizado, tal y como refleja en el informe de valoración (ver Nota 4), la Sociedad ha registrado la provisión correspondiente a la parte que tendrá que abonar como retribución del préstamo participativo anteriormente mencionado. En 2022 el valor razonable del inmueble no ha variado.

12. Saldos y operaciones con partes vinculadas

Durante el periodo terminado a 31 de diciembre de 2022 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

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

31.12.2022	Importe
Servicios exteriores	2.133.937
Base fee	330.064
IR fee	96.000
Performance fee	1.349.916
Honorarios Consejeros	12.000
Base fee- impuestos no deducibles	42.516
IR fee- impuestos no deducibles	17.741
Performance fee – impuestos no deducibles	283.482
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	2.218
Gastos Financieros	48.000

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se ha devengado un performance fee originado por las ventas de la Sociedad en el ejercicio por importe total de 1.349.916 euros. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Gestora (Investment Manager) ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad Dominante.

31.12.2021	<u>Importe</u>
Servicios exteriores	498.783
Base fee	330.064
IR fee	96.000
Honorarios Consejeros	12.000
Base fee- impuestos no deducibles	55.667
IR fee- impuestos no deducibles	4.523
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	529
Gastos Financieros	3.315.768

El detalle de los saldos del estado de información financiera con partes vinculadas durante el período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, expresado en euros, es el siguiente:

31.12.2022	<u>Partes Vinculadas</u>	<u>Total</u>
<u>Galil Capital:</u>		
Amit Binderman	(3.000)	(3.000)
GC Nadlan Real State, S.L.	(347.447)	(347.447)

31.12.2021	<u>Partes Vinculadas</u>	<u>Total</u>
<u>Galil Naquera:</u>		
Jerry Mandel	(500.000)	(500.000)
Gil Avraham Shed	(2.000.000)	(2.000.000)

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.

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

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado 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 Cuentas Anuales (31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2022) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el BME Growth 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.

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.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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 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 31 de diciembre de 2022, se han registrado 372.580 euros de Base fee (330.064 euros correspondientes al honorario devengado y 42.516 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados) mientras que a 31 de diciembre de 2021 se registraron 385.731 euros correspondientes al Base fee (330.064 euros correspondientes al honorario devengado y 55.667 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados). 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 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.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022 se han devengado 113.750 euros de IR Fee (100.612 euros en 2021) 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 terminado el 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 12.000 euros (y 2.218 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (12.000 euros (y 529 euros correspondientes a impuestos no deducibles) en 2021) 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.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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. Por las características de la cartera de clientes actual, el Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

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

Otro riesgo de crédito, mucho menor, se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Los mismos se componen de un gran número de clientes en diversos inmuebles y áreas geográficas distintas, todas dentro de España. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. La exposición máxima al riesgo de crédito que tiene la Sociedad es igual al valor contable de los activos financieros que hay reconocidos en el balance consolidado a fecha de cierre. El grupo cuenta con una cartera diversificada de clientes, con más de 180 inquilinos, en la que el cliente más destacado supone un 32% de los ingresos, pero el resto de la cartera se encuentra muy atomizado.

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.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

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.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: a 31 de diciembre de 2022 el importe en efectivo y medios líquidos equivalentes es de 16.979.907 euros. (1.240.537 euros en 2021)
- El fondo de maniobra es positivo al 31 de diciembre de 2022

Los activos financieros están compuestos por fianzas y deudores comerciales, los cuales son fácilmente realizables y se espera que generen entradas de efectivo para atender las salidas de efectivo por pasivos financieros. Dichas fianzas tienen vencimiento en el corto plazo en 54 miles de euros (el 17% de las mismas), y 256 miles de euros en los pocos años siguientes (el 83% del total) No obstante, en el caso de ser necesario por problemas de liquidez (caso no contemplado en la actualidad) el Grupo podría desprenderse de activos inmobiliarios para hacer frente a dichos problemas.

En cualquier caso, el Grupo espera poder atender los pagos por deudas a corto plazo gracias a lo comentado en la nota 21 en la que se indica que va a firmarse nueva financiación por valor de 5.400 miles de euros, la cual asegurará cualquier necesidad de pagos futuro.

El detalle de los pasivos financieros se encuentra detallado en la nota 6, así como los vencimientos previstos de dichos pasivos financieros. El valor razonable de dichos pasivos financieros no difiere sustancialmente de sus valores contables.

La situación de liquidez que el Grupo mantiene hace que haya sido necesario acudir a nuevas fuentes de financiación en el ejercicio 2022, tal y como se detalla en la nota 2.i).

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, 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. Para dotar de mayor liquidez al grupo, durante el ejercicio 2022 se pretende firmar un nuevo préstamo hipotecario, tal y como se detalla en la nota 2.i).

En el apartado 4 de esta memoria se detalla el análisis de las sensibilidades sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

14. Información por segmentos

El Consejo de Administración identifica actualmente dos segmentos de negocio del Grupo como segmentos operativos: la adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, tanto de propiedades residenciales, principalmente en Madrid y Barcelona, como de activos de naturaleza industrial, para su posterior venta o arrendamiento. Estos segmentos operativos son controlados por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Grupo, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados

JM
AB
AAM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

operativos ajustados de estos segmentos. Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, activos y pasivos del segmento residencial se aportan desde la Sociedad Dominante, y las del segmento industrial se aportan desde la Sociedad Dependiente. Para elaborar dicha información, se ha seguido las mismas normas de registro y valoración que las aplicadas para elaborar las cuentas anuales consolidadas.

La información para estos segmentos para el período de cierre es la siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2022		
	Arrendamiento de inmuebles (residencial)	Arrendamiento de inmuebles (industrial)	Total
Ingresos			
Ingresos brutos de arrendamiento (clientes externos)	1.619.880	1.075.048	2.694.928
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	213.182	-	213.182
Otros ingresos	2.532	-	2.532
Total Ingresos del segmento	1.836.273	1.075.048	2.911.321
Gastos de Personal	(26.812)	-	(26.812)
Gastos generales y administrativos	(2.578.492)	(256.534)	(2.835.026)
Otros tributos	(80.302)	(86.998)	(167.300)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	(832)	-	(832)
Otros gastos de gestión corriente	(281)	-	(281)
Otros resultados	22.879	-	22.879
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.550.223	-	1.550.223
Beneficio de explotación del segmento	722.656	731.516	1.454.171
Gastos por intereses	(275.781)	(280.432)	(556.214)
Activos del segmento	47.572.846	16.850.392	64.423.238
Pasivos del segmento	8.029.577	11.058.815	19.088.392

	Al 31 de diciembre del 2021		
	Arrendamiento de inmuebles (residencial)	Arrendamiento de inmuebles (industrial)	Total
Ingresos			
Ingresos brutos de arrendamiento (clientes externos)	1.461.887	517.975	1.979.862
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.276.168	6.210.000	8.486.168
Otros ingresos	8.133	-	8.133
Total Ingresos del segmento	3.746.188	6.727.975	10.474.163
Gastos de Personal	(9.714)	-	(9.714)
Gastos generales y administrativos	(950.628)	(80.764)	(1.031.393)
Otros tributos	(138.552)	(53.287)	(191.839)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	(4.572)	(194.000)	(198.839)
Otros gastos de gestión corriente	(2.009)	-	(2.009)
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	(220.260)	-	(220.260)
Otros resultados	9.346	-	9.346
Beneficio de explotación del segmento	2.429.799	6.399.924	8.829.722
Activos del segmento	51.396.389	15.839.613	67.236.002
Pasivos del segmento	13.514.057	9.282.257	22.796.314

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Las altas de activos no corrientes han sido principalmente de 9.227.832 euros producido por el alta del inmueble en la Sociedad Dependiente (ver nota 4), es decir en el segmento de arrendamiento de inmuebles (industrial).

Los activos no corrientes del Grupo (distintos de los instrumentos financieros) se localizan en su totalidad en España, más concretamente en Madrid y Barcelona. De igual modo, los ingresos proceden de arrendamientos de bienes ubicados en el país del domicilio de la Sociedad Dominante.

La información sobre concentración de ingresos se encuentra indicada en la nota 10.

15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	25
Ratio de operaciones pagadas	86%	95%
Ratio de operaciones pendientes de pago	13%	5%
	2022	2021
	Importe	Importe
Total pagos realizados	3.560.451	1.686.588
Total pagos pendientes	485.720	83.485
	3.522.690	1.770.073
Total facturas pagadas dentro del límite legal	1.211	1.217
% facturas pagadas dentro del límite legal	100	100

16. 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.

17. Otra información

El número medio de personas empleadas en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 distribuidas por categorías profesionales y género es el siguiente:

	2022		2021	
Categoría profesional	Mujeres	Total	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

En el período terminado al 31 de diciembre de 2022, no existen personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Remuneración a los auditores: Los honorarios devengados por la auditoría de cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 19.000 euros (mismo importe en 2021). Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 9.000 euros (12.550 euros en 2021). Asimismo, se han devengado 8.000 y 8.000 euros en concepto de Otros servicios por la revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, prestados durante los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

18. Hechos posteriores al cierre

En fecha 15 de febrero de 2023 el Consejo de Administración ha acordado un reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 0,74 euros por acción, lo que supone un reparto bruto de 2.005.471 euros.

Entre enero y febrero de 2023 se produjo la venta de dos pisos ubicados en calle Granada 12, por el importe de total de 690.000 euros, generando un beneficio por importe de unos 50.000 euros.

En fecha 14 de marzo de 2023 el Consejo de Administración ha acordado, de conformidad con la autorización de la Junta General de Accionistas ejecutar un reparto de prima de emisión por importe de 0,4810 euros por acción, siendo el total de 1.317.313 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas:

- La aprobación de una reducción de capital del capital social en la suma máxima de 22.320.372 euros mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en la suma de 8,15 euros por acción (de 10 euros a 1,85 euros), con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. Como consecuencia de dicha reducción de capital, el capital social de la Sociedad Dominante quedaría fijado en la suma de 5.066.588 euros, representado por 2.738.696 acciones, acumulables e indivisibles de 1,85 euros de valor nominal cada una.
- Autorizar al Consejo de Administración para llevar a cabo distribuciones de reservas voluntarias dentro de límites establecidos.

No se han producido, a juicio de los administradores, más acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubieran incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de estas.

JM
AB AM

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (17.350)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 15%	N/A
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 y Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI	N/A

A juicio del Consejo de Administración, no existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

JM
AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2022

Anexo I

Unidad	Inmueble	Año adquisición	Unidad	Inmueble	Año adquisición
LOCAL 1	GRANADA	2017	5ºD	GRANADA	2017
LOCAL 2	GRANADA	2017	5ºF	GRANADA	2017
BAJO A	GRANADA	2017	6ºA	GRANADA	2017
BAJO B	GRANADA	2017	6ºB	GRANADA	2017
BAJO C	GRANADA	2017	6ºE	GRANADA	2017
BAJO D	GRANADA	2017	6ºF	GRANADA	2017
BAJO E	GRANADA	2017	LOCAL	CORSEGA	2017
BAJO F	GRANADA	2017	1º 1ª	CORSEGA	2017
1º EXT DCHA	GRANADA	2017	1º 2ª	CORSEGA	2017
1º EXT IZQ	GRANADA	2017	2º 1ª	CORSEGA	2017
1ºA	GRANADA	2017	2º 2ª	CORSEGA	2017
1ºB	GRANADA	2017	3º 1ª	CORSEGA	2017
1ºD	GRANADA	2017	3º 2ª	CORSEGA	2017
1ºE	GRANADA	2017	4º 1ª	CORSEGA	2017
1ºF	GRANADA	2017	4º 2ª	CORSEGA	2017
2º EXT DCHA	GRANADA	2017	5º 1ª	CORSEGA	2017
2º EXT IZDA	GRANADA	2017	5º 2ª	CORSEGA	2017
2ºF	GRANADA	2017	6º 1ª	CORSEGA	2017
3º EXT IZDA	GRANADA	2017	6º 2ª	CORSEGA	2017
3ºE	GRANADA	2017	7º 1ª	CORSEGA	2017
3ºF	GRANADA	2017	ATICO	CORSEGA	2017
4ºA	GRANADA	2017	EDIFICIO	UNIÓ	2016
4ºB	GRANADA	2017	EDIFICIO	VERDI	2018
4ºE	GRANADA	2017	EDIFICIO	EL ESCORIAL	2018
4ºF	GRANADA	2017	EDIFICIO	NAVAS DE TOLOSA	2019
5ºB	GRANADA	2017	EDIFICIO	CONCEPCIÓN ARENAL	2019
			COMPLEJO	INDUSTRIAL NAQUERA	2021

JM
AB AM

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En 2022 Galil Capital RE Spain SOCIMI S.A. no hizo nuevas adquisiciones.

En diciembre 2022 se vendieron 3 edificios residenciales sitos en la calle Béjar número 23, 28028, Madrid, la calle Bretón de los Herreros 14-16, 08012, Barcelona, y la calle Aulestia i Pijoan número 4-6, 08012, Barcelona (los “Edificios”) por un importe total de 18.296.600 euros. Asimismo, la Sociedad ha realizado la amortización del préstamo hipotecario vinculado al Edificio Béjar, por valor de 2.123.930,85 euros, y del préstamo hipotecario vinculado al Edificio Bretón y al Edificio Aulestia i Pijoan, por valor de 1.930.578,67 euros.

In 2022 se vendieron 12 viviendas en el edificio situado en la Calle Granada 12, Madrid, y una vivienda en el edificio situado en Calle Corsega 689, Barcelona.

En fecha 5 de abril de 2022 la sociedad Galil Re Naquera 1, S.L.U. (“**Galil Naquera**”), sociedad 100% participada por la Sociedad, ha suscrito con un banco un préstamo con garantía hipotecaria (el “Préstamo Hipotecario”) sobre las naves industriales de su propiedad ubicadas en calle Tramuntana 1, 46119 Náquera (Valencia), la cual corresponde a la finca de Náquera nº 11.572 del Registro de la Propiedad de Massamagrell, CRU: 46042000148841 (la “Nave Industrial”), por importe de 5.400.000 euros, con amortización mensual y plazo de duración de 12 años, y un tipo de interés fijo del 1,85%, todo ello a los efectos de, entre otros, el repago de los préstamos puente (bridge loans) suscritos para financiar la adquisición de la Nave Industrial, así como financiar la operativa habitual de **Galil Naquera**, incluyendo, entre otros, las obras de reforma sobre la Nave Industrial. Asimismo, para asegurar al prestamista el buen fin y completo reembolso del Préstamo Hipotecario, Galil Naquera ha cedido al prestamista los derechos de cobro de los importes correspondientes a las rentas de los arrendamientos suscritos sobre la Nave Industrial para que éste aplique dichos importes al pago de las amortizaciones del Préstamo Hipotecario.

Tras la venta de los **Edificios**, el Grupo Galil cuenta a cierre del ejercicio 2022 con ocho activos inmobiliarios (cinco edificios completos, unos activos en dos mismos edificios y un complejo industrial).

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2022 asciende a 2.501.416 euros, que se corresponde a los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias que se detalla en las notas 4 y 6 de la memoria.

Con todo, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un resultado de explotación positivo de 1.454.171 euros.

El resultado financiero a 31 de diciembre de 2022 asciende a 556.214 euros negativos.

Con todo lo anterior, el resultado del ejercicio se mantiene en cifras positivas a 31 de diciembre de 2022 por importe de 897.958 euros.

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

- (i) El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad y la suscripción de nuevos arrendamientos en relación con las unidades que a fecha de 31 de diciembre de 2022 estaban vacías, en fase de reforma, o por cualquier otro motivo, no estuvieran arrendadas.

JM
AB
AAM

- (ii) El crecimiento de los gastos de explotación por debajo del crecimiento asociado a los ingresos de explotación que se verán incrementados, entre otros, por el efecto de las rentas percibidas por los inquilinos (una vez estabilizadas por la situación COVID y los atrasos) y por estos motivos:
- los honorarios de la Gestora: el Base Fee establecido en el Contrato de Gestión (no estimándose que la Gestora vaya a tener derecho al devengo del Performance Fee).
 - costes generales: gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos al mantenimiento de la Sociedad en el BME Growth, mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.
 - comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos: la Sociedad considerará la posibilidad de suscribir nuevos préstamos hipotecarios en caso de adquirir nuevos inmuebles.
 - amortización del inmovilizado: se estima un ritmo de amortización del 2% anual del valor activado.

2- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL GRUPO

Los riesgos e incertidumbres que podrían afectar a las perspectivas de negocio del Grupo Galil son, principalmente, los siguientes:

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

3- EFECTOS DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN LA ACTIVIDAD DEL GRUPO

Como consecuencia de la crisis causada por el brote del coronavirus, el Grupo Galil ha sufrido unos ingresos menores a los esperados inicialmente, así como un deterioro de la rentabilidad también superior al esperado antes de la pandemia. De cara al ejercicio 2022, se espera que las condiciones actuales del mercado continúen durante la mayor parte del año, al menos hasta que una gran parte de la población esté desocupada y la actividad turística aumente, por lo que los ingresos y márgenes seguirán resintiéndose hasta que la situación se vaya normalizando.

4- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

En fecha 15 de febrero de 2023 el Consejo de Administración ha acordado un reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 0,74 euros por acción, lo que supone un reparto bruto de 2.005.471 euros.

Entre enero y febrero de 2023 se produjo la venta de dos pisos ubicados en calle Granada 12, por el importe de total de 690.000 euros, generando un beneficio por importe de unos 50.000 euros.

En fecha 14 de marzo de 2023 el Consejo de Administración ha acordado, de conformidad con la autorización de la Junta General de Accionistas ejecutar un reparto de prima de emisión por importe de 0,4810 euros por acción, siendo el total de 1.317.313 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas:

- La aprobación de una reducción de capital del capital social en la suma máxima de 22.320.372 euros

JM
AB AAM

mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en la suma de 8,15 euros por acción (de 10 euros a 1,85 euros), con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. Como consecuencia de dicha reducción de capital, el capital social de la Sociedad Dominante quedaría fijado en la suma de 5.066.588 euros, representado por 2.738.696 acciones, acumulables e indivisibles de 1,85 euros de valor nominal cada una.

- Autorizar al Consejo de Administración para llevar a cabo distribuciones de reservas voluntarias dentro de límites establecidos.

No se han producido, a juicio de los administradores, más acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubieran incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

5- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

El Grupo no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

6- ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio se han adquirido 200 acciones propias se han adquirido 200 acciones en 2022, llegando el total a 28.600 euros y reflejadas en el patrimonio neto por valor total de 289.650 euros.

7- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

8- PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago del Grupo en el ejercicio 2022 ha sido de 32 días

JM
AB AM

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Gail Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas (estado de información financiera consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

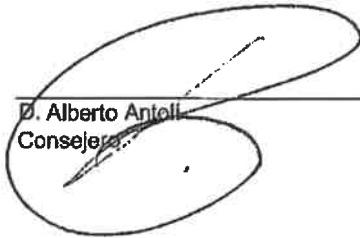
Barcelona, 30 de marzo de 2023



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero

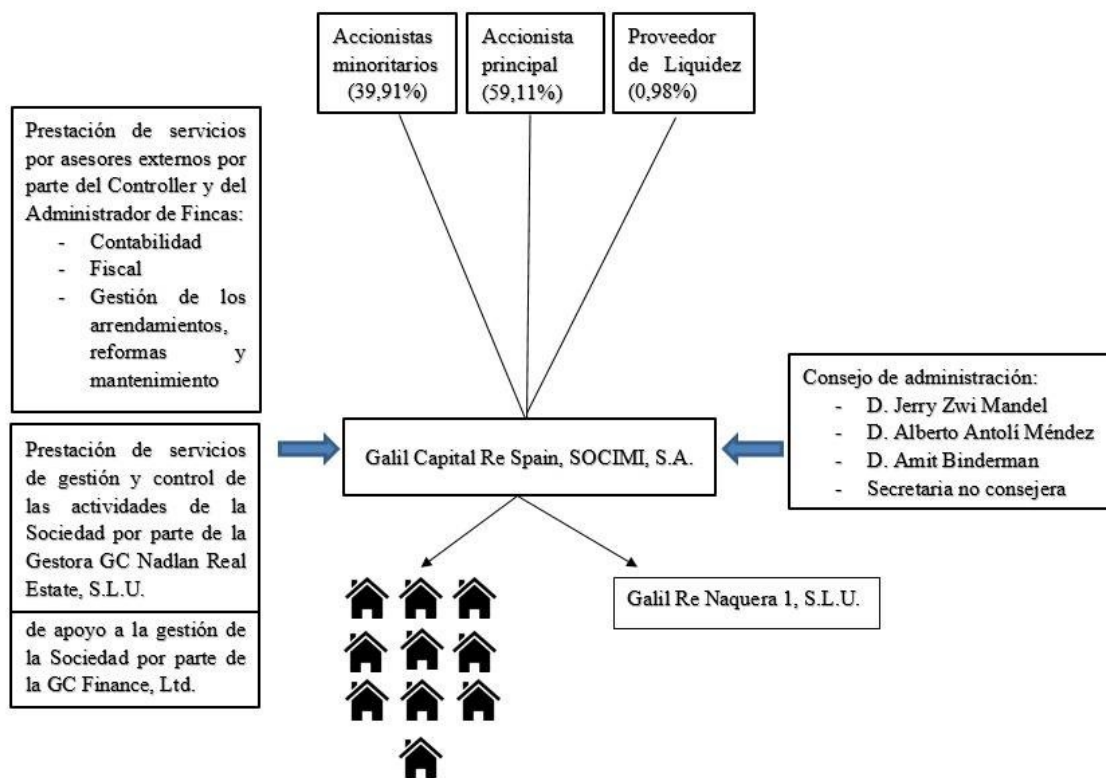


D. Alberto Antoli
Consejero

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

El consejo de administración de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. ("**Galil Capital**" o la "**Sociedad**") formula el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**BME Growth**") a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del BME Growth, modificada por la Circular 2/2022, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

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



I. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. COMPOSICIÓN Y FUNCIONES

1. Composición del consejo de administración

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

Don Jerry Zwi Mandel, Presidente

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

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

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

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

Don Alberto Antolí Méndez

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

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

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

Don Amit Binderman

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

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

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

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

2. Funciones del consejo de administración

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

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

- A los efectos de remitir información relevante y otra de interés para los inversores al BME Growth, el consejo de administración se encargará de gestionar y controlar de forma continuada que se cumplan las obligaciones que establece la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

- Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el consejo de administración, a proposición de la Gestora, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Asimismo, el consejo de administración aprobará las operaciones de financiación por terceros y el otorgamiento de garantías por la Sociedad.

(iv) Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros

- El consejo de administración de la Sociedad es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la misma, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por auditores y la Gestora en ejercicio de sus funciones de conformidad con los contratos suscritos en cada momento para formar sus decisiones.

II. SOCIEDADES GESTORAS

a. GESTORA (*INVESTMENT MANAGER*)

La Gestora, con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal 520, entresuelo 5º, es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio constituida en enero de 2016 por D. Jerry Zwi Mandel, socio único de la misma, con el objeto de prestar servicios de gestión de inversiones inmobiliarias en España.

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

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

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

Equipo Gestor

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

b. GC FINANCE (SERVICE MANAGER)

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

III. MANUAL DE PROCESOS DE LA SOCIEDAD

1. Política de inversión de nuevos inmuebles

Análisis de inversión

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

Due Diligence técnica

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

Póliza de seguro

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

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

2. Compra y venta de edificios

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

Cancelación de hipotecas y cargas anteriores

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

3. Administrador de fincas

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

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

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

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

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

Depósitos

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

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

Política de mantenimiento y reformas

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

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

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

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

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

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

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

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

Gestión de inquilinos

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

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

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

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

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

Política de salida de los inquilinos

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

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

Política de impagados

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

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

4. Gestión edificio

Mantenimiento inmueble

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

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

Gestión documental

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

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

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

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

5. Reporting

Informes del Administrador de Fincas

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

- Listado de saldo con inquilinos – Mensual

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

6. Control de cumplimiento de requisitos de la Sociedad

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

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

Tipo de inmueble	Ingresos	% sobre ingresos

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

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

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

7. Financiación

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

8. Contabilidad

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

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

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

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

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

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

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

9. Procesos de la contabilidad

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

10. Presentación de impuestos

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

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

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

11. CCAA

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

12. Accionistas

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

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

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

13. Honorarios

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

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

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

14. Control de cumplimiento

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

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

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente Informe, en Barcelona, en el domicilio social, a 30 de marzo de 2023.
