

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.



Noviembre 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (el “Mercado” o el “MAB”), y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido (el “Documento” o “DAR”).

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (“GALIL”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”) en la preparación del presente DAR exigido por la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el DAR cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	7
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	7
2.2. Información pública disponible.....	8
2.3. Información financiera.	9
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	19
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	21
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	26
2.7. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.....	26
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.	32
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.....	32
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	33
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	39
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	39
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	39

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	40
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	42
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	42
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	43
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	43
ANEXO I. Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	
ANEXO II. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO III. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad emitido por BDO Auditores, S.L.P. en fecha 12 de julio de 2018.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.. (el “Emisor”, la “Sociedad”, “GALIL” o la “Compañía”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, que tuvo lugar el 28 de febrero de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) (actualmente vigente, Circular del MAB 2/2018).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (<http://www.galilcapital.es/>) así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/GALIL_CAPITAL_RE_SPAIN_SOCIMI_S_A_ES0105290003.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Jerry Zwi Mandel, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de GALIL, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración celebrado el 2 de octubre de 2018, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de septiembre de 2018, asume plena responsabilidad por el contenido del presente DAR, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de fecha 24 de julio de 2018, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al MAB.

El Presidente del Consejo de Administración de GALIL, D. Jerry Zwi Mandel, como responsable del presente DAR, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Provença 231, 1º, Casa Puig i Cadafalch, 08008 Barcelona (España) con C.I.F. número A-87430161.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Galil Capital RE Spain, S.A. con carácter unipersonal y domicilio social en el Paseo de Recoletos nº 37-41 de Madrid, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan José de Palacio Rodríguez, con fecha 24 de noviembre de 2015, número 1910 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 17 de diciembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34139, folio 111, sección 8, hoja M-614071, e inscripción 1.

Con fecha 5 de mayo de 2016, el socio único constituido en Junta General adoptó las decisiones de cambiar la denominación social de la Compañía a la actual, Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y el domicilio social a la calle Conquista nº 60 de Badalona; las decisiones adoptadas fueron elevadas a público el 19 de octubre de 2016 mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, número 2374 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 15 de diciembre de 2017 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 46188, folio 5, hoja B-512366, e inscripción 4.

El 21 de junio de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó cambiar el domicilio social al actual sito en la calle Provença 231, 1º, Casa Puig i Cadafalch, 08008 Barcelona; los acuerdos adoptados fueron elevados a público el 29 de junio de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, número 2990 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 30 de julio de 2018 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 46188, folio 16, hoja B-512366, e inscripción 8.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2º.- Objeto social

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) La adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, de propiedades residenciales, principalmente en Madrid y Barcelona, para su posterior venta o arrendamiento.*
- (b) 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.*
- (c) 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.*

- (d) *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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (e) *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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.*
- (f) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá realizar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

El código que mejor describe su actividad principal, por referencia al CNAE, es el 6820, es decir, el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), dentro del plazo legal de cinco años contados desde la fecha de celebración de la citada Junta General, hasta la cantidad máxima de 8.740.000 euros, pudiendo ejecutarse la ampliación en una o varias veces, y con posibilidad de suscripción incompleta. Los aumentos de capital que se realizasen al amparo de esta delegación se deberían efectuar mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 874.000 acciones ordinarias (de igual clase y con los mismos derechos que las existentes), de 10 euros de valor nominal y 2 euros de prima de emisión cada una (lo que resulta un tipo de emisión de 12 euros por acción), y cuyo contravalor consista en aportaciones dinerarias. El tipo de emisión de 12 euros por acción fue determinado atendiendo al rango de valor por acción estimado por BDO Auditores, S.L.P. (“BDO”) a 31 de mayo de 2018, de acuerdo al informe de valoración emitido en fecha 12 de julio de 2018, que fue publicado mediante Hecho Relevante el 8 de agosto de 2018, y se adjunta como Anexo III al presente DAR.

Con fecha 2 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 8.622.600 euros, enmarcado en la voluntad de seguir el proceso de expansión y crecimiento de GALIL, mediante la emisión hasta un máximo de 862.260 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 10 euros más una prima de emisión de 2 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 12 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 10.347.120 euros, es decir 8.622.600 euros en concepto de capital social y 1.724.520 euros en concepto de prima de emisión. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante en el MAB el 4 de octubre de 2018.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para:

- Amortizar el crédito suscrito con D. Gil Avraham Shwed (el “**Accionista Mayoritario**”) el 9 de julio de 2018, por importe de 2 millones de euros, un tipo de interés del 3%, y vencimiento 10 de diciembre de 2019 (que fue comunicado mediante Hecho Relevante el 11 de julio de 2018), y que se destinó a financiar en parte la adquisición de los edificios adquiridos por la Sociedad en la calle Escorial 9 y la calle Verdi 282 de Barcelona (cuyos detalles se publicaron en los correspondientes Hechos Relevantes de fecha 18 y 24 de julio de 2018).
- Continuar con el desarrollo de su actividad mediante la inversión en nuevos inmuebles, facilitando, asimismo, el acceso a fuentes de financiación externas hasta alcanzar un nivel máximo de apalancamiento del 50-60%.

En ese sentido, el objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo y aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se continuarán dando en los próximos meses, estando la Sociedad, a la fecha del presente DAR, en proceso de análisis y evaluación de diferentes activos en venta para destinarlos a su arrendamiento, en línea con la política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. En este sentido, tal y como se indicaba en el apartado 2.6.4 del DIIM, los aspectos que preferentemente tiene en consideración GALIL a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

- Producto y geografía. Principalmente activos residenciales en Barcelona y Madrid, si bien de acuerdo al artículo 2 de sus Estatutos Sociales la Compañía puede también invertir al menos el 25% en propiedades comerciales sobre todo en Madrid y Barcelona (incluidos edificios de oficina, almacenaje y centros comerciales) o propiedades fuera de Madrid y Barcelona.
- Tipo de inmueble. Edificios completos o cartera de activos en un mismo edificio de tamaño pequeño o mediano (en torno a 10 – 50 activos por edificio), con el propósito de facilitar la gestión y al mismo tiempo poder mantener una cartera equilibrada con la que reducir riesgos de concentración.
- Estrategia de valor añadido. Activos que requieran una serie de actuaciones de reacondicionamiento con el objetivo de poder incrementar las rentas y mejorar la rentabilidad de los mismos.
- Rentabilidad. Alcanzar una rentabilidad de alrededor el 5% por ingresos de alquileres tras las mejoras que se acometan en los inmuebles.
- Apalancamiento. Un endeudamiento total máximo de la Sociedad del 50-60% en relación al valor razonable de la cartera de activos.

2.2. Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (“Circular del MAB 6/2018”), toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.galilcapital.es/>) así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/GALIL_CAPITAL_RE_SPAIN_SOCIMI_S_A_ES0105290003.aspx), donde además se puede encontrar toda la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular del MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al MAB para la incorporación de los valores de GALIL a negociación en el MAB.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, GALIL publicó mediante Hecho Relevante el 1 de octubre de 2018, los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor), que han sido formulados por el Consejo de Administración de GALIL de acuerdo con el marco de información financiera aplicable a la misma, en concreto, (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, (iii) 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, y (iv) el resto de normativa española que resulte de aplicación.

Se adjunta al presente Documento, (i) como Anexo I los estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas de la Compañía, Grant Thornton, S.L.P., y (ii) como Anexo II las cuentas anuales del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

A continuación se presenta (i) el balance de situación a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, así como (ii) la cuenta de resultados correspondiente al periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2018.

Activo.

Activo (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Activo No Corriente	21.792.588	23.062.746

Inversiones inmobiliarias netas	21.748.690	23.015.997
Inversiones financieras a largo plazo	43.899	46.749
Activo Corriente	4.212.046	2.485.792
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.484	96.144
Inversiones financieras a corto plazo	2.483.089	4.293
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.651.473	2.385.355
Total Activo	26.004.634	25.548.538

(¹) Auditado

(^{**}) Revisión limitada del auditor

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias netas.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles propiedad de GALIL destinados al arrendamiento a 30 de junio de 2018, y por tanto no incluyen los edificios adquiridos con posterioridad, durante el mes de julio de 2018, en la calle Escorial 9 y en la calle Verdi 282 de Barcelona (tal y como se señala en el apartado 2.4 siguiente).

A continuación se detalla el saldo de las “Inversiones inmobiliarias brutas” e “Inversiones inmobiliarias netas” de la Sociedad en cada periodo:

Activo (€)	31-12-2017(¹)	30-06-2018(^{**})
Terrenos	14.697.404	14.697.404
Construcciones brutas	7.181.549	7.960.286
Inversiones inmobiliarias brutas	21.878.953	22.657.690
Terrenos	14.697.404	14.697.404
Construcciones netas	7.051.286	7.755.338
Construcciones brutas	7.181.549	7.960.286
Amortización acumulada	(130.263)	(204.948)
Anticipos inversiones inmobiliarias	-	563.255
Inversiones inmobiliarias netas	21.748.690	23.015.997

(¹) Auditado

(^{**}) Revisión limitada del auditor

El incremento del apartado de “Construcciones brutas” por 778.737 euros entre el 31 de diciembre de 2017 y el 30 de junio de 2018 es consecuencia de diferentes inversiones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Compañía, según el siguiente desglose (i) 18.947 euros en el edificio de la calle Unió 28 (Barcelona), (ii) 48.887 euros en el edificio de la calle Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona), (iii) 793 euros en el edificio de la calle Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona), (iv) 514.075 euros en el edificio de la calle Granada 12 (Madrid), (v) 41.244 euros en el edificio de la calle Córcega 689 (Barcelona), y (vi) 154.793 euros en el edificio de la calle Béjar 23 (Madrid).

La Sociedad registra a 30 de junio de 2018 como “Anticipos de inversiones inmobiliarias” un importe de 563.255 euros correspondiente a (i) el anticipo de 423.500 euros realizado, de acuerdo al contrato de arras suscrito el 18 de mayo de 2018, en relación a la compra del inmueble ubicado en la calle Escorial 9 de Barcelona (adquisición que se formaliza en escritura pública el 17 de julio de 2018, tal y como fue comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 18 de julio de 2018), y (ii) 139.755 euros en concepto de comisiones inmobiliarias derivadas de la citada operación de compra.

Los ingresos y ocupación de cada uno de los edificios a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Inmuebles	Uso	Ingresos (€) 30-06-2017	% s/ total 30-06-2017	Ocupación*	Ingresos (€) 30-06-2018	% s/ total 30-06-2018	Ocupación*
Edificio completo en calle Unió 28 (Barcelona)	4 locales	55.039	32,2%	87%	46.963	12,5%	81%
	12 viviendas						
Edificio completo calle Bretón de Los Herreros 14-16 (Barcelona)	4 locales	59.031	34,5%	93%	60.934	16,2%	93%
	11 viviendas						
Edificio completo en calle Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona)	4 locales	34.295	20,1%	87%	58.383	15,5%	87%
	11 viviendas						
Edificio completo en calle Córcega 689 (Barcelona)	1 local	14.032	8,2%	67%	29.461	7,8%	73%
	14 viviendas**						
Inmuebles en edificio de calle Granada 12 (Madrid)	2 locales	8.592	5,0%	24%	93.850	25,0%	78%
	44 viviendas						
Edificio completo en calle Béjar 23 (Madrid)	5 locales	-	-	-	85.864	22,9%	88%
	21 viviendas***						

(*) Calculado como el número de unidades arrendadas a la fecha correspondiente sobre el total propiedad de la Sociedad en el edificio; (**) Adicionalmente el edificio cuenta con 1 estudio en el ático de 58 m2 construidos de acuerdo al Catastro que no es habitable a la fecha de hoy y por tanto no está a disposición para ser alquilado; (***) Adicionalmente el edificio cuenta con 1 vivienda en la planta baja para uso del empleado del servicio de portería que no consta inscrita en el Catastro ni en el Registro Mercantil

- Inversiones financieras a largo plazo.

En el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” se registra el importe de las finanzas de los contratos de arrendamiento con vencimiento superior a 12 meses depositadas en los organismos correspondientes.

Activo corriente.

- Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar.

El desglose de las “Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar” de la Sociedad es el siguiente:

Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2017(*)	30-06-2018(**)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14.421	15.335
Otros créditos con las administraciones públicas	63.063	80.809

Total Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	77.484	96.144
--	---------------	---------------

(¹) Auditado

(²) Revisión limitada del auditor

En “Otros créditos con las Administraciones Públicas” el importe de 63.063 euros a 31 de diciembre de 2017 corresponde a un saldo deudor por IVA, y el importe de 80.809 euros a 30 de junio de 2018 se desglosa en un saldo deudor por (i) IVA (50.697 euros), (ii) activo de impuesto diferido (15.054 euros) y (iii) IRPF (15.058 euros).

- Inversiones financieras a corto plazo.

A 31 de diciembre de 2017 el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” incluye principalmente una imposición a plazo fijo de 2.450.000 euros con Banco de Sabadell, S.A., que es cancelada durante el primer semestre de 2018. Bajo este concepto a 30 de junio de 2018 sólo se recoge las fianzas de los contratos de arrendamiento con vencimiento inferior a 12 meses depositadas en los organismos correspondientes.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La partida de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 1.651.473 euros y 2.385.355 euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2018 corresponde a “Tesorería”.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2017(¹)	30-06-2018(²)
Patrimonio Neto	19.206.527	17.083.396
Fondos propios	19.206.527	17.083.396
Pasivo No Corriente	6.287.592	6.148.934
Deudas a largo plazo	6.287.592	6.148.934
Pasivo Corriente	510.514	2.316.208
Deudas a corto plazo	408.908	283.303
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.606	2.032.905
Total Pasivo y Patrimonio Neto	26.004.634	25.548.538

(¹) Auditado

(²) Revisión limitada del auditor

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Fondos propios (€)	31-12-2017(¹)	30-06-2018(²)
Capital	20.599.860	20.799.860

Reservas	(9.294)	(23.364)
Acciones y participaciones en patrimonio propio	(300.000)	(300.000)
Resultados de ejercicios anteriores	(510.053)	(1.084.039)
Resultado del ejercicio	(573.986)	(2.309.061)
Total Fondos propios	19.206.527	17.083.396

(*) Auditado

(**) Revisión limitada del auditor

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.

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2018 la cifra de "Capital" ha aumentado en 200.000 euros (mediante la puesta en circulación de 20.000 nuevas acciones), tras la ampliación de capital por compensación de créditos aprobada en la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2018, cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante ese mismo día.

El saldo de "Reservas" a 30 de junio de 2017 corresponde a reservas voluntarias por ajustes realizados para dejar correctamente contabilizadas las fianzas recibidas de los arrendamientos, y a 30 de junio de 2018 incluye también gastos incurridos en la ampliación de capital formalizada en febrero de 2018.

Bajo el epígrafe "Acciones y participaciones en patrimonio propio" se recoge el coste total de adquisición de las 30.000 acciones propias de la Compañía puestas a disposición del Proveedor de Liquidez.

A 30 de junio de 2018 se ve reducido el saldo de "Fondos propios" a raíz de los "Resultados de ejercicios anteriores" y "Resultado del ejercicio" negativos.

Los accionistas de GALIL a cierre del primer semestre de 2018 son los siguientes:

Accionista	Nº acciones	% capital
D. Gil Avraham Shwed	1.140.000	54,81%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	25.900	1,25%
D. Amit Binderman (Consejero)	26.000	1,25%
Resto	858.086	41,25%
Autocartera	30.000	1,44%
Total	2.079.986	100,00%

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las “Deudas a largo plazo” de la Sociedad es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Deudas con entidades de crédito	6.222.818	6.061.135
Otros pasivos financieros	64.774	87.799
Total Deudas a largo plazo	6.287.592	6.148.934

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

El saldo de 6.061.135 euros a 30 de junio de 2018 de la partida “Deudas con entidades de crédito” corresponde al total a largo plazo de los tres préstamos con garantía hipotecaria suscritos por GALIL con:

1. Banco de Sabadell, S.A., de fecha 26 de julio de 2016, un saldo total vivo a 30 de junio de 2018 de 1.024.178 euros (916.280 euros a largo plazo y 107.898 euros a corto plazo) y un plazo de duración de 15 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,472% y los años sucesivos de Euribor a 1 año más un margen de 2,50% (con un máximo del 9,00%). El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 31 de julio de 2016. El préstamo está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble de la Sociedad situado en la calle Unió 28 de Barcelona.
2. Bankinter, S.A., de fecha 18 de noviembre de 2016, un saldo vivo a 30 de junio de 2018 de 2.390.462 euros (2.326.146 euros a largo plazo y 64.316 euros a corto plazo), y un plazo de duración de 20 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,25% y los años sucesivos de Euribor a 1 año (con un mínimo del 0%) más un margen de 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 18 de diciembre de 2016. El préstamo está garantizado con (i) una hipoteca sobre los inmuebles de la Sociedad situados en la calle Breton de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona y (ii) una cesión de los derechos de crédito correspondientes a los contratos de arrendamiento de los inmuebles; la Compañía está facultada para alquilar los inmuebles hipotecados por un precio no inferior a 13.463,02 euros y una renta anual que capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada, teniendo que contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que el importe fuera menor.
3. Bankinter, S.A., de fecha 6 de marzo de 2017, un saldo vivo a 30 de junio de 2018 de 2.926.001 euros (2.818.709 euros a largo plazo y 107.292 euros a corto plazo), y un plazo de duración de 20 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,25% y los años sucesivos de Euribor a 1 año (con un mínimo del 0%) más un margen de 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 6 de septiembre de 2018. El préstamo está garantizado con una hipoteca sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad situados en la calle Granada 12 de Madrid; la Compañía está facultada para alquilar los inmuebles hipotecados siempre que la renta anual capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada, teniendo que contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que el importe fuera menor.

Ninguno de los préstamos hipotecarios tienen *covenants* financieros.

En los préstamos existen determinadas causas de resolución, que se detallan en la nota 7.2.2 de la memoria de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018.

Con posterioridad al 30 de junio de 2018, GALIL ha suscrito con fecha 9 de julio de 2018 un nuevo préstamo bancario con Bankinter S.A. y un crédito con el Accionista Mayoritario, cuyas principales características se encuentran detalladas en el Hecho Relevante de fecha 11 de julio de 2018 y en el apartado 2.4 del presente DAR.

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2018 están recogidas las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Deudas con entidades de crédito	202.694	279.506
Otros pasivos financieros	206.214	3.797
Total Deudas a corto plazo	408.908	283.303

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

Las “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo corresponden al importe que vence en los 12 meses siguientes de los tres préstamos de GALIL con garantía hipotecaria anteriormente detallados.

Bajo el epígrafe “Otros pasivos financieros” a 31 de diciembre de 2017 está incluido principalmente los créditos por 200.000 euros cuya capitalización fue aprobada por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2018.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Proveedores	-	64.873
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	85.450	1.939.819
Acreedores varios	13.784	25.098
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.372	3.115
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.606	2.032.905

^(*) Auditado

^(**) Revisión limitada del auditor

El importe de 1.939.819 euros de “Proveedores, empresas del grupo y asociadas” a 30 de junio de 2018, corresponde al *Performance Fee* que la Sociedad provisiona a dicha fecha a favor de la Gestora,

una vez recibido el informe de valoración de la cartera de inmuebles de la Compañía realizado por Savills-Aguirre Newman (que fue publicado mediante Hecho Relevante el 28 de junio de 2018). No obstante, hay que señalar que de acuerdo con lo establecido en el *Investment Management Agreement* (“**Contrato de Gestión de Inversiones**”), cuyas principales características se detallan en el apartado 2.6.1 del DIIM y en la información financiera del ejercicio 2017, el primer *Performance Fee* se calculará a 31 de diciembre del año en que la Compañía se incorpora al MAB-SOCIMI, esto es el 31 de diciembre de 2018, y así sucesivamente, siendo pagado el 1 de abril del año siguiente correspondiente.

En concreto, en el apartado 2.6.1 del DIIM se detalla como el honorario a percibir por la Gestora en concepto de *Performance Fee*, más el IVA correspondiente, se devengará anualmente si (i) el EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de dicho año, menos las ampliaciones de capital realizadas durante ese año o en los años anteriores desde último en que se abonó el *Performance Fee*, más los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración a los accionistas) que haya sido pagada ese año o en los años anteriores desde el último en que se abonó el *Performance Fee*, excede (ii) el mayor del EPRA NAV inicial de la Sociedad a 31 de diciembre el 2015 o el EPRA NAV más alto a 31 de diciembre respecto al cual el *Performance Fee* haya sido abonado previamente. El importe de dicho exceso es el “High Water Mark Outperformance”. Si la Gestora tuviera derecho un año al *Performance Fee* por cumplirse lo indicado en el párrafo anterior, el importe de este honorario será igual al 20% del *High Water Mark Outperformance* de dicho año. El EPRA NAV es el valor neto de la Compañía ajustado para incluir las propiedades y otras inversiones a valor de mercado y excluir determinados activos que no se espera que cristalicen en un negocio inmobiliario a largo plazo, de acuerdo con las guías publicadas por la European Public Real Estate Association (versión de Enero 2014).

Aunque el primer *Performance Fee*, como se ha mencionado anteriormente, no se calculará hasta el 31 de Diciembre de 2018, la Sociedad tras recibir el informe de valoración de los inmuebles realizado por Savills-Aguirre Newman en junio de 2018 ha procedido a dotar a 30 de junio de 2018 una provisión relacionada con el *Performance Fee* por un importe total de 1.940 miles de euros (1.664 miles de euros correspondiente al honorario por *Performance Fee*, y 276 miles de euros de impuestos no deducibles asociados al mismo por IVA que sería no deducible por la regla de prorrata).

El cálculo del importe de 1.664 miles de euros correspondiente a la provisión del honorario por *Performance Fee* a 30 de junio de 2018 ha sido realizado de acuerdo a lo establecido en el *Investment Management Agreement* considerando que:

- El EPRA NAV a 30 de junio de 2018 es 28.819 miles de euros, cifra resultante de ajustar el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 (19.207 miles de euros) por el valor de mercado de sus propiedades, esto es, sumando a dicho patrimonio neto un importe de 9.612 miles de euros, que es la diferencia entre la (i) valoración de los 6 inmuebles señalada en el informe de Savills-Aguirre Newman (31.361 miles de euros), y (ii) el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias de los mismos 6 inmuebles recogido en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 (21.749 miles de euros).

- Las ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad hasta el 30 de junio de 2018 ascienden a 20.500 miles de euros (una vez descontados 300 miles de euros de capital correspondientes a las 30.000 acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez a 30 de junio de 2018).
- El EPRA NAV inicial de la Compañía a 31 de diciembre de 2015 es igual a 0 euros, y hasta el 30 de junio de 2018 la Sociedad no ha abonado ningún *Performance Fee*.
- El *High Water Mark Outperformance* a 30 de junio de 2018 es igual a 8.319 miles de euros, esto es el exceso de (i) el importe del EPRA NAV a esa fecha menos las ampliaciones de capital realizadas hasta entonces (8.319 miles de euros) sobre (ii) el importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2015 (0 euros).
- El *Performance Fee* provisionado a 30 de junio de 2018 es el 20% del *High Water Mark Outperformance* a esa fecha, ascendiendo el resultado a 1.664 miles de euros.

EPRA NAV a 30-06-2018 (miles euros)	28.819
(-) Ampliaciones de capital realizadas	20.500
(+) Dividendos pagados	0,00
EPRA NAV a 30-06-2018 ajustado	8.319
EPRA NAV inicial a 31-12-2015	0,00
<i>High Water Mark Outperformance</i> a 30-06-2018	8.319
<i>Performance Fee provisionado a 30-06-2018</i>	1.664

Cuenta de resultados a 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-06-2017^(*)	30-06-2018^(**)
Importe neto de la cifra de negocio	170.989	375.456
Otros ingresos de explotación	-	1.587
Gastos de personal	-	(4.340)
Otros gastos de explotación	(457.929)	(2.536.512)
Amortización del inmovilizado	(49.001)	(74.685)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(582.333)	-
Otros resultados	-	4.132
Resultado de Explotación	(918.274)	(2.234.362)
Resultado financiero	(292.076)	(74.699)
Resultado antes de Impuestos	(1.210.350)	(2.309.061)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(1.210.350)	(2.309.061)

^(*) No auditado ni revisión limitada del auditor

^(**) Revisión limitada del auditor

Importe neto de la cifra de negocio.

La totalidad del “Importe neto de la cifra de negocios” de GALIL proviene de la actividad de arrendamiento de inmuebles.

Los ingresos por alquileres a 30 de junio de 2018 fundamentalmente aumentan al computarse en todo el periodo los arrendamientos de los edificios que se fueron adquiriendo a lo largo del 2017.

Otros gastos de explotación.

A continuación se detalla la partida de “Otros gastos de explotación”, que incluye los siguientes conceptos:

Otros gastos de explotación (€)	30-06-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Servicios exteriores	(450.624)	(2.472.696)
Servicios profesionales	(396.303)	(2.400.827)
Suministros y otros servicios	(18.459)	(37.443)
Reparaciones y conservaciones	(1.891)	(24.237)
Primas de seguros	(3.361)	(9.314)
Servicios bancarios y similares	(30.610)	(875)
Tributos	(7.305)	(57.031)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. comerciales	-	(4.173)
Otros gastos de gestión corriente	-	(2.612)
Total Otros gastos de explotación	(457.929)	(2.536.512)

^(*) No auditado ni revisión limitada del auditor

^(**) Revisión limitada del auditor

En el epígrafe de “Servicios Profesionales” se contabiliza principalmente el importe de los honorarios por los servicios que presta la Gestora, establecidos en el *Investment Management Agreement* (el Contrato de Gestión de Inversiones), cuyas principales características se detallan en el apartado 2.6.1 del DIIM. En concreto a 30 de junio de 2018 los honorarios totales registrados son 2.107.744 euros con el siguiente desglose (i) 14.176 euros relacionados con el *Set Up Fee* devengado, (ii) 153.749 euros relacionado con el *Base Fee* devengado, y (iii) 1.939.819 euros relacionado con el *Performance Fee* provisionado a dicha fecha, una vez recibido el informe de valoración de la cartera de inmuebles de la Compañía realizado Savills-Aguirre Newman (que fue publicado mediante Hecho Relevante el 28 de junio de 2018). A 30 de junio de 2017 los honorarios totales fueron 210.911 euros resultado de (i) 71.003 euros de *Set up Fee*, y (ii) 139.908 euros de *Base Fee*.

Bajo “Servicios profesionales” también están incluidos (i) los gastos correspondientes a la administración de los edificios y otros asesores (legal, servicios de contabilidad, relacionados con el MAB) por importe de 287.083 euros a 30 de junio de 2018 (185.392 euros a 30 de junio de 2017), y (ii) honorarios del Consejo por importe de 6.000 euros a 30 de junio de 2018 (0 euros a 30 de junio de 2017).

Amortización del inmovilizado.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad.

Tal y como se especifica en el apartado 2.6.1 del DIIM, GALIL 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).

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad realizó correcciones valorativas por importe de 582 miles euros en uno de sus inmuebles, tras la minusvalía puesta de manifiesto en una valoración independiente encargada, que se registran en la cuenta de resultados bajo el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado”.

Resultado financiero.

Resultado financiero (€)	30-06-2017 ^(*)	30-06-2018 ^(**)
Ingresos financieros	11	246
Gastos financieros	(292.087)	(74.936)
Diferencias de cambio	-	(9)
Total Resultado financiero	(292.076)	(74.699)

^(*) No auditado ni revisión limitada del auditor

^(**) Revisión limitada del auditor

Los “Ingresos financieros” corresponden principalmente a las “Inversiones financieras a corto plazo” y el “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” registrados en el “Activo Corriente” de la Sociedad.

La partida de “Gastos financieros” a 30 de junio de 2018 son principalmente intereses por importe de 72.429 euros de los tres préstamos con garantía hipotecaria suscritos por GALIL con entidades de crédito.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 24 de septiembre de 2018), y que han sido objeto de revisión limitada por el auditor. Estos estados financieros, descritos en el apartado 2.3 anterior y adjuntos como Anexo I al presente DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-06-2018 ^(*)	31-08-2018 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocio	375.456	533.502
Otros ingresos de explotación	1.587	1.693
Gastos de personal	(4.340)	(7.846)
Otros gastos de explotación	(2.536.512)	(2.624.607)
Amortización del inmovilizado	(74.685)	(105.322)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	4.132	4.237
Resultado de Explotación	(2.234.362)	(2.198.343)
Resultado financiero	(74.699)	(121.715)
Resultado antes de Impuestos	(2.309.061)	(2.320.058)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(2.309.061)	(2.320.058)

^(*) Revisión limitada del auditor

^(**) No auditado ni revisión limitada del auditor

Además cabe destacar que con posterioridad al 30 de junio de 2018, GALIL ha continuado realizando nuevas inversiones en inmuebles y suscrito la financiación necesaria para poder llevar a cabo las mismas. En concreto:

- El 9 de julio de 2018 la Sociedad formalizó la siguiente financiación (cuyos detalles fueron comunicados mediante el correspondiente Hecho relevante con fecha 11 de julio de 2018):
 1. Un préstamo bancario con Bankinter S.A. por importe de 2,5 millones de euros, vencimiento el 9 de julio de 2038, carencia de principal de 1 año y amortización posterior mensual. El tipo de interés es del 2,10% hasta el 9 de julio de 2019, y de Euribor a 1 año + 2,10% para el resto de la vigencia del mismo. El préstamo está garantizado con (i) una hipoteca del edificio propiedad de la Compañía en la calle Béjar 23 de Madrid y (ii) una cesión de los derechos de crédito correspondientes a los contratos de arrendamiento de ese inmueble, habiendo establecido como lugar de pago de dichos arrendamientos una cuenta bancaria, de la que la Sociedad podrá disponer libremente por el importe que, en su caso, excediera de cada cuota de préstamo, siempre y cuando se encuentre al corriente de pago del mismo. La Compañía está facultada para alquilar el inmueble hipotecado siempre que la renta anual capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada, teniendo que contar con la autorización de Bankinter, S.A. en caso de que el importe fuera menor.
 2. Un crédito con el Accionista Mayoritario por importe de 2 millones de euros, amortización al vencimiento el 10 de diciembre de 2019, y un tipo de interés fijo del 3%.

La nueva financiación suscrita no tiene *covenants* financieros.

En el préstamo con Bankinter existen determinadas causas de resolución, como las que se detallan en la nota 7.2.2 de la memoria de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018.

- El 17 de julio de 2018 la Sociedad formalizó en escritura pública la compra del edificio situado en la calle Escorial 9 de Barcelona por un precio de 3.850.000 euros, que fue financiada con la caja disponible por la Compañía tras la disposición de la financiación descrita en el párrafo anterior. El edificio tiene una superficie total construida (según el Catastro) de 1.603 m2, y cuenta con 2 locales comerciales y 14 viviendas, los cuales están en su totalidad arrendados a la fecha de adquisición. Teniendo en cuenta el precio de compra y los m2 construidos del edificio, el precio por m2 adquirido asciende a 2.402 euros. Los detalles del edificio adquirido fueron comunicados mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 18 de julio de 2018.
- El 20 de julio de 2018 la Sociedad formalizó en escritura pública la compra del edificio situado en la calle Verdi 282 de Barcelona por un precio de 1.400.000 euros, que fue financiada con la caja disponible por la Compañía tras la disposición de la financiación descrita en el párrafo primero anterior. El edificio tiene una superficie total construida (según el Catastro) de 851 m2, y cuenta con 2 locales comerciales y 13 viviendas, de los cuales 10 viviendas están arrendadas a la fecha de adquisición. Teniendo en cuenta el precio de compra y los m2 construidos del edificio, el precio por m2 adquirido asciende a 1.645 euros. Los detalles del edificio adquirido fueron comunicados mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 24 de julio de 2018.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Con ocasión de la incorporación al MAB de GALIL en febrero de 2018, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones o estimaciones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 15 de enero de 2018.

Con fecha 8 de agosto de 2018 la Sociedad publicó vía Hecho Relevante una actualización de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019, aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 6 de agosto de 2018, que sustituyen a las publicadas en el DIIM. Tal y como se detalla en el Hecho Relevante, las nuevas previsiones principalmente tienen en consideración respecto a las incluidas en el DIIM que:

- Se ha adelantado la adquisición de nuevos inmuebles por la Sociedad y la suscripción de la financiación necesaria para acometer las mismas (tal y como se describe en el apartado 2.4 del presente DAR y fue publicado mediante Hechos Relevantes el 11, 18 y 24 de julio de 2018), respecto a lo inicialmente estimado en las previsiones incluidas en el DIIM.
- Se ha dotado por la Sociedad una provisión del “Performance fee” de la Gestora calculado de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Gestión, una vez recibido el informe de valoración de

Savills-Aguirre Newman de fecha 26 de junio de 2018, en base a los estándares de valoración RICS, respecto a los inmuebles propiedad de la Sociedad a dicha fecha (que fue publicado mediante Hecho Relevante el 28 de junio de 2018). En las previsiones incluidas en el DIIM no se estimaba que la Gestora fuera a tener derecho al devengo del *Performance fee* durante los años 2018 y 2019.

Por tanto las previsiones aplicables para los ejercicios 2018 y 2019 son las publicadas en el Hecho Relevante de 8 de agosto de 2018, que se muestran a continuación:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e ^(*)	2019e ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	924	1.229
Otros gastos de explotación	(2.427)	(671)
Performance fee Gestora	(1.663)	-
Otros gastos	(764)	(671)
Amortización del inmovilizado	(183)	(233)
Resultado de Explotación	(1.686)	325
Resultado Financiero	(195)	(252)
Resultado antes de Impuestos	(1.881)	73
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(1.881)	73
Resultado de Explotación (excluyendo Performance Fee)	(23)	325

^(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Para elaborar estas previsiones, GALIL ha tomado como base las siguientes principales hipótesis:

Ingresos por arrendamientos

En las estimaciones sobre ingresos para el año 2018 se asume:

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad a finales de julio de 2018 (incluidos los de los 2 edificios recién adquiridos en la calle Escorial 9 y la calle Verdi 282 de Barcelona).
- La suscripción de nuevos arrendamientos en los edificios que tienen a julio de 2018 alguna vivienda o local desocupado, destacando sobre todo 11 viviendas en el edificio de la calle Granada de Madrid tras la reciente finalización de la reforma de las mismas.
- En el edificio de Aulestia i Pijoan, tras la finalización de la instalación del ascensor prevista para finales de 2018, un incremento bruto de la renta en alguno de los contratos de arrendamiento del edificio de acuerdo con lo previsto en los mismos.

Respecto a las previsiones de ingresos por arrendamientos en el ejercicio 2019 se ha considerado:

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor a finales de 2018.
- La suscripción de nuevos arrendamientos en los edificios que se estima puedan tener alguna vivienda o local desocupado a finales de 2018, destacando sobre todo 3 viviendas en el edificio de la calle Córcega de Barcelona que todavía se encuentran ocupadas sin justo título y que se irían alquilando, tras su reforma, a medida que la Sociedad las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio que están en marcha.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes de explotación de los inmuebles, los honorarios de la Gestora, los costes generales de la Sociedad, el IVA no recuperable por prorrata, así como las comisiones y gastos asociados a los nuevos préstamos.

Coste de explotación de los inmuebles

Los costes de explotación de los inmuebles incluyen principalmente (i) los costes directos de los inmuebles propiedad de la Sociedad, tales como reparaciones y mantenimiento, suministros, gastos de comunidad en su caso, IBI y seguros, que se estiman en aproximadamente el 8% de los ingresos por alquileres del ejercicio, así como (ii) los gastos en concepto de administración de fincas, previstos entre el 2,5% y 3% de los ingresos por alquileres de los edificios, de acuerdo a los contratos suscritos al respecto.

Honorarios de la Gestora

La estimación de los honorarios a percibir por la Gestora se corresponde, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Gestión, con (i) el Base Fee de los ejercicios 2018 y 2019 y (ii) el *Performance Fee* provisionado de la Gestora por importe de 1.663 miles de euros (según el cálculo detallado en el apartado 2.3 del presente DAR), una vez recibido por la Sociedad el informe de valoración de Savills-Aguirre Newman de fecha 26 de junio de 2018, en base a los estándares de valoración RICS, respecto a los inmuebles propiedad de la Sociedad a dicha fecha.

Costes generales

Los costes generales incluyen principalmente gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos a la incorporación en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, entidad agente y llevanza del libro de accionistas, informes de *due diligence*), mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.

Además, en el ejercicio 2018 también está incluida la estimación de gastos relacionados con la ampliación de capital objeto del presente DAR.

IVA no recuperable por prorrata

Esta partida de gasto corresponde con la parte de IVA no deducible como consecuencia de la aplicación de la regla de prorrata.

Comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos

De cara a financiar en parte la adquisición en julio de 2018 de los 2 inmuebles situados en la calle Escorial 9 y la calle Verdi 282 de Barcelona, la Sociedad suscribió dos nuevos préstamos (i) por importe de 2,5 millones de euros a largo plazo y garantía hipotecaria del edificio propiedad de la Sociedad en la calle Béjar 23 de Madrid, y (ii) por importe de 2 millones de euros a corto plazo, tal como se detalla en el Hecho Relevante publicado el 11 de julio de 2018, y en el apartado 2.4 del presente DAR.

Amortización del inmovilizado

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para los años 2018 y 2019 es del 2% anual activado (precio de compra más gastos e impuestos necesarios para las adquisiciones, así como inversiones acometidas en los mismos) de los inmuebles en cartera de la Sociedad, en línea con el método lineal aplicado en los ejercicios 2016 y 2017.

Resultado Financiero

El “Resultado Financiero” se ha estimado para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo (i) para los 3 préstamos hipotecarios con los que cuenta GALIL a 31 de diciembre de 2017, las condiciones económicas de los mismos que se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, y (ii) para los 2 nuevos préstamos suscritos en julio de 2018, sus condiciones respectivas descritas en el Hecho Relevante publicado el 11 de julio de 2018 y en el apartado 2.4 del presente DAR.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del DIIM y en el apartado 2.7 del presente DAR . Cabe destacar los siguientes:

- (a) Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
- (b) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- (c) Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- (d) Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- (e) Riesgo de incremento de los costes de terceros.

- (f) Riesgo de que el valor de activos de la Sociedad se aprecie en el futuro, en base a los estándares de valoración RICs, y se devenguen Performance Fees adicionales a favor de la Gestora debiendo la Sociedad dotar el correspondiente gasto.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB, la Sociedad publicó el 1 de octubre de 2018 junto con la información financiera semestral, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2018 comparando la información financiera a 30 de junio de 2018 objeto de revisión limitada por el auditor con las previsiones para el año 2018 incluidas en el Hecho Relevante de 8 de agosto de 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Cuentas 30-06-2018 ^(*)	Estimación 31-12-2018 ^(**)	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	376	924	41%
Otros ingresos de explotación	2	-	-
Gastos de personal	(4)	-	-
Otros gastos de explotación	(2.537)	(2.427)	105%
Performance fee Gestora	(1.940)	(1.663)	117%
Otros gastos	(597)	(764)	78%
Amortización del inmovilizado	(75)	(183)	41%
Otros resultados	4	-	-
Resultado de Explotación	(2.234)	(1.686)	-
Resultado Financiero	(75)	(195)	38%
Resultado antes de Impuestos	(2.309)	(1.881)	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	(2.309)	(1.881)	-
Resultado de Explotación (excluyendo Performance Fee)	(294)	(23)	-

(*) Cifras objeto de revisión limitada por el auditor

(**) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Cabe señalar que la desviación en el grado de cumplimiento en el epígrafe del *Performance Fee* a 30 de junio de 2018 es debido a que bajo dicho apartado en las cuentas que han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor a esa fecha está registrada una provisión total relacionada con el *Performance Fee* por importe de 1.940 miles de euros, que tal y como se detalla en el apartado 2.3 del DAR incluye una provisión de 1.664 miles de euros correspondientes al honorario por *Performance Fee* y una provisión de 276 miles de euros correspondientes a impuestos no deducibles asociados al mismo por IVA que sería no deducible por la regla de prorata, mientras que en la estimación a 31 de diciembre de 2018 bajo la provisión correspondiente al *Performance Fee* sólo está incluido el honorario por *Performance Fee* por importe de 1.664 miles de euros.

La Sociedad considera que las previsiones del ejercicio 2018 publicadas en el Hecho Relevante de 8 de agosto de 2018 son las vigentes a la fecha de este Documento, no obstante, la Compañía

procederá a actualizar las previsiones de 2018 y 2019 (y publicará las mismas mediante el correspondiente Hecho Relevante) tras:

1. La celebración de la Junta General Extraordinaria de accionistas de GALIL, prevista para el 11 de diciembre de 2018 en primera convocatoria o al día siguiente en segunda convocatoria (tal como fue publicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 6 de noviembre de 2018, y cuyos acuerdos a adoptar se describen en el apartado 4 del presente DAR), en el supuesto de que la misma apruebe la propuesta de 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. (la Gestora) y la suscripción de un contrato nuevo de prestación de servicios a la gestión (*Service Management Agreement*) entre la Sociedad y Galil Capital Finance Ltd.
2. La conclusión de la ampliación de capital objeto del presente DAR, en función de los nuevos fondos que finalmente sean captados.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de febrero de 2018 siguen siendo válidas.

2.7. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de febrero de 2018, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de GALIL una vez incorporada al MAB.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo incluidos en el DIIM que se han actualizado:

Riesgo en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.

GALIL tiene suscritos 4 préstamos con entidades bancarias y 1 crédito con el Accionista Mayoritario, tal y como se indica en los apartados 2.3 y 2.4 del presente DAR. El saldo vivo total de esta financiación a 31 de agosto de 2018 asciende a 10.812.123 euros, importe que representa un apalancamiento del 29,5%, calculado sobre (i) el valor de los activos de la Sociedad a 5 de junio de 2018 (31.361.000 euros), según el informe emitido por Savills-Aguirre Newman con fecha 26 de junio de 2018, más (ii) el precio de los 2 edificios adquiridos posteriormente en julio de 2018 (5.250.000 euros), situados en la calle Escorial y calle Verdi de Barcelona.

El ratio de cobertura del servicio de la financiación bancaria a 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017 es de -1,40 veces y -2,11 veces respectivamente, calculado como el EBITDA de la Sociedad durante el respectivo periodo (-219.858 euros en los seis primeros meses de 2018 y -286.940 euros en los 6 primeros meses de 2017) sobre la suma del principal (84.871 euros a 30 de junio de 2018 y 82.664 euros a 30 de junio de 2017) y los intereses (72.429 euros a 30 de junio de 2018 y 53.007 euros a 30 de junio de 2017) abonados a las entidades bancarias durante cada periodo; entendiendo EBITDA como el importe resultante de restar al “Resultado de Explotación” los siguientes epígrafes de la cuenta de resultados (i) “Amortización de inmovilizado”, (ii) “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” y (iii) en “Otros gastos de explotación” la provisión registrada en concepto de *Performance Fee* (1.939.819 euros a 30 de junio de 2018 y 0 euros a 30 de junio de 2017).

Los préstamos con entidades bancarias cuentan con (i) la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad situados en las calles Granada 12 y Bejar 23 de Madrid, y en las calles Unió 28, Bretón de los Herreros 14-16 y Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, así como con (ii) la cesión de los derechos de crédito de los arrendamientos de los edificios de la calle Bejar 23 de Madrid y las calles Bretón de los Herreros 14-16 y Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona.

Los contratos de financiación no tienen *covenants* financieros y las condiciones y obligaciones que resultan de los mismos se corresponden con las habituales de mercado, salvo la necesidad de contar con la autorización de Bankinter, S.A. en caso de que la Compañía quiera alquilar (i) los edificios hipotecados de la calle Bretón de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 por un precio inferior a 13.463,02 euros y una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada, o (ii) los inmuebles hipotecados de la calle Granada 12 y la calle Bejar 23 de Madrid a una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada (condiciones cumplidas por la Sociedad a la fecha de este DAR). Además, en los préstamos existen determinadas causas de resolución, detalladas en la nota 7.2.2 de la memoria de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía y la ejecución de las hipotecas.

Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por potencial incremento de los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, la financiación del Emisor con las entidades bancarias (8.812.123 euros a 31 de agosto de 2018, 969.894 euros con Banco de Sabadell, S.A. y 7.842.229 euros con Bankinter, S.A.) se encuentra referenciada a tipos de interés variable (con un máximo del 9% en el préstamo con Banco de Sabadell, S.A.). Este hecho implica que la Compañía está expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación relativos al endeudamiento existente, lo que podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de GALIL.

Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

A la fecha del presente Documento Informativo, dos de los tres miembros del Consejo de Administración de GALIL, D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración) y D. Alberto Antolí Méndez (Consejero) tienen vinculación directa con la Gestora, al ser D. Jerry Zwi Mandel propietario, fundador y Administrador mancomunado de la Gestora y D. Alberto Antolí Méndez Administrador mancomunado de la misma. Por tanto, existe un control de gestión efectivo de la Gestora sobre la Sociedad, a través de su Consejo de Administración, pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del DIIM, está previsto en el Contrato de Gestión de Inversiones el compromiso de la Gestora de no adquirir ningún activo propiedad de una persona o entidad vinculada a la misma, así como el del Equipo de Gestión a informar a la Sociedad de cualesquier tipo de interés personal que pudiera tener en una operación presentada por la Gestora.

Así mismo, tal como se señala en el apartado 2.17.1 del DIIM, la LSC impone a los consejeros el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

Riesgo por la influencia del Accionista Mayoritario.

El Accionista Mayoritario a la fecha del presente DAR tiene una participación directa en el capital social del Emisor del 54,81% y ostentaría una participación directa del 38,75% en caso de que la ampliación

se suscribiese íntegramente y él no suscribiese nuevas acciones. Los intereses del Accionista Mayoritario pueden ser distintos del resto de accionistas, lo que implica que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas.

Riesgo de concentración de la actividad en determinados tipos de activos y zonas geográficas.

La Sociedad tiene centradas sus inversiones en propiedades de uso residencial y comercial localizadas en Barcelona y Madrid; en concreto a la fecha del presente DAR, según datos del Catastro, un 68% de la superficie construida está en Barcelona y el 32% en Madrid.

En este sentido la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras de inversión más diversificadas que la suya.

Riesgo por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos, autorizaciones y certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios podrían estar obligados a obtener, renovar o actualizar determinadas licencias, permisos, o autorizaciones. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Además la Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinados certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Tal como se indica en el apartado 2.6.1 del DIIM, dada la antigüedad de los edificios de GALIL los mismos tienen que pasar la Inspección Técnica de Edificios ("ITE") y obtener el Certificado de Aptitud Técnica cada 10 años. A la fecha del presente DAR (i) del edificio sito en calle Unió 28 de Barcelona hay un informe de ITE de fecha 16 de diciembre de 2017 en el que se señalan deficiencias (ninguna de ellas calificadas como muy graves o graves y algunas calificadas como importantes y leves, sin representar de acuerdo con la normativa aplicable las deficiencias importantes un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas) estando la Sociedad en proceso de reparar dichas deficiencias, para lo que dispone hasta el 16 de diciembre de 2019 de cara a acreditar su cumplimiento, (ii) de cada uno de edificios situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona hay un informe de ITE de fecha 20 de septiembre de 2016 en el que se señalan deficiencias (ningunas de ellas calificadas como muy graves o graves y algunas calificadas como importantes y leves), habiendo la Sociedad finalizado la reparación de dichas deficiencias y acreditado su cumplimiento, (iii) de los edificios ubicados en la calle Córcega 689, la calle Escorial 9, y la calle Verdi 282 de Barcelona no consta la existencia de informe de ITE, habiendo encargado la Sociedad a un técnico su tramitación. De acuerdo con los informes emitidos por este técnico, en inspección técnica realizada a cada edificio para la redacción de la ITE (sin

considerar las dependencias ocupadas sin justo título a las que no pudo acceder en el edificio de la calle Córcega) ha comprobado que no existe ninguna deficiencia calificada como muy grave o grave conforme a la normativa aplicable (Decreto 67/2015, de 5 de mayo), es decir, que presenten un riesgo inminente para la estabilidad de los edificios o para la seguridad de las personas.

Los edificios de la Sociedad que carecen de ITE favorable suman 92 activos (entre locales y viviendas), que representan el 56% del total de 164 inmuebles que configuran la cartera de la Compañía.

Las inversiones llevadas a cabo para corregir las deficiencias indicadas en los informes de ITE de los edificios de la calle Bretón de los Herreros 14-16 y Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona han ascendido en el año 2018 a un coste total aproximado para la Sociedad de 142 miles de euros (IVA no incluido), y las señaladas en el informe de ITE del edificio de la calle Unió 28 de Barcelona podrían suponer en el año 2019 un coste total aproximado de 121 miles de euros (IVA incluido).

La no disposición de la ITE favorable en un edificio no imposibilita la explotación mediante arrendamiento de sus viviendas y locales, salvo que el edificio tenga deficiencias muy graves o graves que conlleve como medida cautelar el desalojo del edificio, si bien desde la perspectiva administrativa no contar con la ITE en un edificio podría suponer la imposición de sanciones a la Sociedad, además de las infracciones que pudiera suponer el no tener el edificio en condiciones de seguridad y/o salubridad.

Los edificios sin ITE de la Compañía son los situados en la calle Córcega, la calle Escorial y la calle Verdi de Barcelona, habiendo encargado a un técnico su tramitación, por lo que en caso de que se iniciará un procedimiento sancionador en relación con dicho inmueble podría defenderse la improcedencia de sanción alguna o su calificación como leve (sancionable con una multa de 3.000 a 9.000 euros), si bien ello dependerá del criterio de la Administración competente. No obstante, en principio la falta de ITE está tipificada como infracción grave en el artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, y las infracciones graves pueden ser sancionadas con una multa de 9.000€ a 90.000€, de acuerdo con el artículo 118 de dicha Ley 18/2007.

Riesgo por la ocupación sin justo título de viviendas de la Sociedad.

A fecha del presente DAR, 2 viviendas del edificio propiedad de GALIL situado en la calle Córcega 689 están ocupadas sin justo título. Estas 2 viviendas representan el 1,2% sobre un total de 164 inmuebles que configuran la cartera de la Compañía, estimándose por la misma que, una vez reacondicionadas, cuando se desalojen se podría alquilar cada vivienda por aproximadamente 850 euros al mes.

La Sociedad tiene en marcha sendos procedimientos de desahucio sobre las 2 viviendas ocupadas sin justo título, que se encuentran en diferentes fases procesales (i) en un caso, se obtuvo sentencia favorable y está pendiente de fecha de lanzamiento, y (iii) en el otro, igualmente se obtuvo sentencia favorable pero los ocupantes presentaron recurso de apelación, al cual la Sociedad ha presentado oposición. A medida que se vayan desalojando las 2 viviendas, la Compañía tiene intención de

reacondicionar las mismas para su arrendamiento, estimándose la inversión que aproximadamente sería necesario acometer en 20 miles de euros (IVA no incluido) por cada una.

En el caso de que la Sociedad tuviera retrasos o dificultades para desalojar a estos terceros o aumentara el número de casos, podría conllevar un impacto negativo en las actividades, los resultados y valoración de la Compañía.

Riesgo de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en el Hecho Relevante publicado el 8 de agosto de 2018 y en el apartado 2.5 del presente DAR, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El potencial inversor debe tener en cuenta que existen una serie de factores de riesgo, detallados en el Hecho Relevante de fecha 8 de agosto de 2018 y en el presente DAR, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

Riesgo asociado a la valoración de las acciones y de la cartera de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Tal como se indica en el apartado 2.1 del presente DAR, BDO ha emitido con fecha 12 de julio de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de mayo de 2018 (que fue publicado el 8 de agosto de 2018 como Hecho Relevante en el MAB). Esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar, así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por BDO en su informe y en el informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad a 5 de junio de 2018 emitido por Savills-Aguirre Newman con fecha 26 de junio de 2018 (que fue publicado mediante Hecho Relevante el 28 de junio de 2018, y no incluye los edificios situados en la calle Escorial y calle Verdi de Barcelona que fueron adquiridos posteriormente en julio de 2018). Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB ni como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiese vender sus activos en el mercado.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos adoptadas por BDO son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por BDO, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía.

Adicionalmente, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad realizada por Savills-Aguirre Newman no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Compañía vendiese los activos en el mercado.

Falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión.

Hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en las acciones del Emisor es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de GALIL.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.**3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.**

A la fecha del presente DAR, el capital social de GALIL asciende a 20.799.860 euros, representado por 2.079.986 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24 de septiembre de 2018, en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 2 de octubre de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de Capital**”).

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de GALIL ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 8.622.600 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 862.260 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las “**Nuevas**

Acciones”), numeradas de la 2.079.987 a la 2.942.246, ambas inclusive. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 12 euros (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales 10 euros se corresponden con el valor nominal unitario de las acciones y 2 euros con la correspondiente prima de emisión por acción.

El importe total efectivo de la emisión (que incluye valor nominal y prima de emisión) ascenderá a un máximo de 10.347.120 euros, de los cuales 8.622.600 euros son de cifra de capital social (nominal) y 1.724.520 euros son de prima de emisión, en caso de que la ampliación sea suscrita íntegramente.

Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de GALIL actualmente en circulación. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtendrá mediante la inscripción de las Nuevas Acciones en el registro contable, cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de GALIL resultante será de 29.422.460 euros, dividido en 2.942.246 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles numeradas del 1 al 2.942.246, ambas inclusive. Se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

a) Derechos de Suscripción Preferente

Se reconoce 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.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 42 acciones nuevas por cada 100 acciones antiguas (la “**Relación de Canje**”), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME (el “**Anuncio de Aumento de Capital**”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del Anuncio de Aumento de Capital (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente (según este término se define ulteriormente), ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción a la Relación de Canje. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (los “**Inversores**”).

A la fecha precedente a la de la celebración del Consejo de Administración de 2 de octubre de 2018, el número de acciones en autocartera asciende a 26.900, que representan un total del 1,29% del capital social de GALIL previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular la Relación de Canje.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista D. Jerry Zwi Mandel ha renunciado a los derechos de suscripción preferente correspondientes a 86 acciones de su titularidad, ante la entidad participante en Iberclear depositaria de sus acciones. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 2.053.000.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 2 de octubre de 2018 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista D. Jerry Zwi Mandel, titular de 25.900 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a GALIL las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 12 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido

sus derechos de suscripción preferente (los Accionistas Legitimados), y los terceros inversores (los Inversores) que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305.2 de la LSC el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a) anterior, se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de septiembre de 2018 y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 2 de octubre de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al MAB, y que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de cinco (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del MAB y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Canje les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas (esto es, las Acciones Sobrantes, tal y como este término se define más adelante).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de doce euros (12€) por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco de Sabadell, S.A. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado.

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente, en el plazo de cinco (5) días hábiles:

- (i) Verificará el efectivo desembolso efectuado, y
- (ii) Determinará si hubieran quedado acciones no suscritas (las “**Acciones Sobrantes**”)

En caso de que se apreciase algún defecto en los aspectos indicados anteriormente, la Entidad Agente comunicará dicho extremo a la entidad participante en Iberclear afectada dentro del plazo antes indicado para que en un nuevo plazo de dos (2) días hábiles subsane el defecto detectado. Si en dicho plazo no fuera subsanado el defecto, se entenderá que el accionista renuncia totalmente al derecho de suscripción preferente que le asiste.

La Entidad Agente reportará seguidamente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente pusiera en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad que quedan Acciones Sobrantes, se abrirá un periodo de suscripción adicional de las acciones (el “**Período de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el día hábil siguiente al de finalización de los plazos indicados en el apartado anterior sobre el Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de treinta (30) días naturales.

Durante este periodo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá ofrecer las Acciones Sobrantes entre terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en

cada país. Los terceros inversores podrán presentar peticiones de suscripción de acciones de adjudicación discrecional ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Período de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

Finalizado el Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad en atención a las peticiones de terceros inversores recibidas y a las peticiones de los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran manifestado su voluntad de suscribir Acciones Sobrantes durante el Período de Suscripción Preferente, decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los interesados, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Período de Asignación Discrecional y notificará a los accionistas o inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Período de Asignación Discrecional.

Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de adjudicación discrecional a los accionistas o inversores, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso de las acciones asignadas en el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil respecto a la notificación de adjudicación de las Acciones Sobrantes.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de GALIL objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez finalizado el Período de Asignación Discrecional, desembolsadas aquellas Nuevas Acciones que se hubieran suscrito hasta la fecha y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria a nombre de GALIL en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción se depositará un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB a través de Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Asimismo, se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional, de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de GALIL no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte del Accionista Mayoritario de la Compañía, que posee un 54,81% del capital social antes de la ampliación.

Por su parte, D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración) y D. Amit Binderman, (Consejero), titulares cada uno respectivamente del 1,25% del capital de la Sociedad antes de la ampliación, han manifestado su intención de ejecutar como mínimo la suscripción de nuevas acciones por los derechos que les corresponden de acuerdo a la participación actual que tienen en la Compañía.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de GALIL es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones de GALIL son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

El consejo de administración de GALIL, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018, acordó convocar a los accionistas de la Sociedad a la Junta General Extraordinaria que se celebrará en primera convocatoria el 11 de diciembre de 2018 y en segunda convocatoria el 12 de diciembre de 2018, tal y como publicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 6 de noviembre de 2018.

La Junta General Extraordinaria de accionistas convocada tiene como objeto principal deliberar y resolver acerca de (i) la novación modificativa no extintiva del contrato de gestión (*Investment Management Agreement*) suscrito en fecha 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate, S.L. (la Gestora) y (ii) la suscripción de un contrato nuevo de prestación de servicios a la gestión (*Service Management Agreement*) entre la Sociedad y Galil Capital Finance Ltd.

Cabe destacar que el capital de Galil Capital Finance Ltd., al igual que el de la Gestora, es propiedad en su totalidad de D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad). En ese sentido el factor de riesgo indicado en el apartado 2.7 del presente DAR denominado “Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés” también sería de aplicación respecto a Galil Capital Finance Ltd.

En la web corporativa de la Sociedad (www.galilcapital.es) está publicado y disponible el texto íntegro de la propuesta de acuerdos a someter a la Junta General Extraordinaria de accionistas, así como los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta, en particular, (i) la novación del *Investment Management Agreement*, y (ii) el *Service Management Agreement*.

En concreto, el texto literal de la propuesta de acuerdo relativo al punto 2 del orden del día de la Junta General Extraordinaria de accionistas sobre “Novación del contrato de gestión suscrito en fecha 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate, S.L. y suscripción de un contrato de prestación de servicios a la gestión entre la Sociedad y Galil Capital Finance Ltd. y delegación de facultades a estos efectos” es el siguiente:

“1. Se acuerda suscribir la novación modificativa no extintiva del “Investment Management Agreement” suscrito en fecha 12 de julio de 2017 entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate, S.L., como entidad gestora (el “Contrato de Gestión”), la cual se adjunta en Anexo II a la presente acta (la “Novación al Contrato de Gestión”).

Para mejor referencia, se indican a continuación los términos principales de la Novación al Contrato de Gestión:

(i) Entrada en vigor: La Novación al Contrato de 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.

(ii) *Funciones: Determinadas funciones llevadas a cabo hasta la fecha por GC Nadlan Real Estate, S.L. ("GC Nadlan") de conformidad con el Contrato de Gestión serán realizadas por Galil Capital Finance Ltd., sociedad de nacionalidad israelí ("GC Finance"), de conformidad con el contrato de prestación de servicios a la gestión entre esta y la Sociedad.*

(iii) *Modificación del "Base Fee": En la medida en que determinadas funciones sean desarrolladas por GC Finance, 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.

(iv) *Modificación del "Performance Fee": En beneficio del mantenimiento de la tesorería de la Sociedad, se modifica el sistema de devengo del referido honorario (inicialmente previsto para el próximo mes de abril de 2019) para posponerlo al momento en el que se venda algún activo y, en su caso, se obtengan ganancias por su venta. En consecuencia, se modifica la forma de cálculo del "Performance Fee" para ajustarlo a las pérdidas y/o ganancias por la venta de los activos.*

(v) *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).

2. *Asimismo, suscribir el contrato de prestación de servicios a la gestión (Service Management Agreement) entre la Sociedad y GC Finance, el cual se adjunta en Anexo III a la presente acta (el "Contrato de Servicios a la Gestión").*

Para mejor referencia, se indican a continuación los términos principales del Contrato de Servicios a la Gestión:

(i) *Entrada en vigor: 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.*

(ii) *Comisión: 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. Como se ha apuntado en el apartado 1.(iii)*

anterior, esta comisión será deducida del “Base Fee” a pagar a GC Nadlan, por lo que no supone un incremento de costes para la Sociedad.

Se deja expresa constancia de que la Novación al Contrato de Gestión y el Contrato de Servicios a la Gestión se han puesto a disposición de los inversores en la página web de la Sociedad (www.galilcapital.es) desde el momento de convocatoria de la junta y hasta la presente fecha.

3. *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:*
 - (i) *suscribir, en nombre y representación de la Sociedad, la Novación al Contrato de Gestión y el Contrato de Servicios a la Gestión, así como cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios a estos efectos, o que se deriven de los mismos, en los términos y condiciones que se entiendan más adecuados para la Sociedad;*
 - (ii) *redactar y publicar cuantos anuncios y hechos relevantes resulten necesarios o convenientes a estos efectos; y*
 - (iii) *en general, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para la formalización y suscripción de la Novación al Contrato de Gestión y el Contrato de Servicios a la Gestión, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros que resultaren pertinentes.”*

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

GALIL designó con fecha 12 de mayo de 2017 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establecía la Circular 9/2017 del MAB, que actualmente se encuentra actualizada por la Circular 2/2018. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB en el segmento SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular del MAB 16/2016 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

VGM, así como los profesionales que constituyen y colaboran con la Sociedad, tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

BDO Auditores, S.L.P. ha emitido con fecha 12 de julio de 2018 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de mayo de 2018, que se adjunta como Anexo III al presente DAR.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación de las acciones en el MAB.

- i. J&A Garrigues, S.L.P., con C.I.F. B-81709081 y domicilio en calle Hermosilla 3, 28001 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplá, 37, 03007 Alicante, como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018

Incluye Informe de Revisión Limitada de estados financieros intermedios

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located on the left side of the page.

Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjunto de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2018, que comprenden el balance al 30 junio de 2018 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

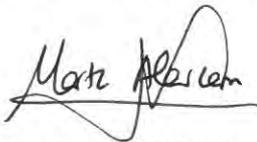
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 15/2016 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Las cifras correspondientes al mismo periodo intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, no han sido objeto de revisión.

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

01 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/17741

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoria de cuentas



**Estados financieros
intermedios**



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance intermedio al
30 de junio de 2018
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		23.062.746	21.792.588
Inversiones inmobiliarias	5	23.015.997	21.748.690
Terrenos		14.697.404	14.697.404
Construcciones		7.755.338	7.051.286
Inversiones en curso y anticipos		563.255	-
Inversiones financieras a largo plazo		46.749	43.899
Otros activos financieros	7	46.749	43.899
ACTIVO CORRIENTE		2.485.792	4.212.046
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		96.144	77.484
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	15.335	14.421
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	80.809	63.063
Inversiones financieras a corto plazo	7	4.293	2.483.089
Otros activos financieros		4.293	2.483.089
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.385.355	1.651.473
Tesorería		2.385.355	1.651.473
TOTAL ACTIVO		25.548.538	26.004.634

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance intermedio al
30 de junio de 2018
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		17.083.396	19.206.527
Fondos propios	9	17.083.396	19.206.527
Capital		20.799.860	20.599.860
Capital escriturado		20.799.860	20.599.860
Reservas		(23.364)	(9.294)
Otras reservas		(23.364)	(9.294)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(300.000)	(300.000)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.084.039)	(510.053)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.084.039)	(510.053)
Resultado del ejercicio		(2.309.061)	(573.986)
PASIVO NO CORRIENTE		6.148.934	6.287.592
Deudas a largo plazo	7	6.148.934	6.287.592
Deuda con entidades de crédito		6.061.135	6.222.818
Otros pasivos financieros		87.799	64.774
PASIVO CORRIENTE		2.316.208	510.514
Deudas a corto plazo	7	283.303	408.908
Deuda con entidades de crédito		279.506	202.694
Otros pasivos financieros		3.797	206.214
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8, 7	2.032.905	101.607
Proveedores		64.873	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	1.939.819	85.450
<i>Performance fee</i>	12	1.939.819	-
Acreeedores varios		25.098	13.784
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	3.115	2.372
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.548.538	26.004.634

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2018
(expresada en euros)

	Nota	30.06.2018	30.06.2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		375.456	170.989
Prestaciones de servicios	6, 11	375.456	170.989
Otros ingresos de explotación:		1.587	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.587	-
Gastos de personal:		(4.340)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(3.182)	-
Cargas sociales		(1.158)	-
Otros gastos de explotación	11	(2.536.512)	(457.929)
Servicios exteriores		(2.472.696)	(450.624)
<i>Performance Fee</i>	12	(1.939.819)	-
<i>Otros gastos de servicios exteriores</i>		(532.877)	(450.624)
Tributos		(57.031)	(7.305)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7,1	(4.173)	-
Otros gastos de gestión corriente		(2.612)	-
Amortización del inmovilizado	5	(74.685)	(49.001)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(582.333)
Deterioros y pérdidas		-	(582.333)
Otros resultados		4.132	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>(2.234.362)</u>	<u>(918.274)</u>
Ingresos financieros:		246	11
De participaciones en instrumento de patrimonio		232	-
En terceros		232	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		14	11
De terceros		14	11
Gastos financieros:		(74.936)	(292.087)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.507)	(239.080)
Por deudas con terceros	7,2,2	(72.429)	(53.007)
Diferencias de cambio		(9)	-
RESULTADO FINANCIERO		(74.699)	(292.076)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(2.309.061)</u>	<u>(1.210.350)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(2.309.061)</u>	<u>(1.210.350)</u>

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo intermedio terminado el
30 de junio de 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Nota	30.06.2018	30.06.2017 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(2.309.061)	(1.210.350)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.309.061)	(1.210.350)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Nota	Capital escribiturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		60.000	(44.000)	-	-	-	-	(492.703)	(476.703)
Ajustes por errores 2016		-	-	-	(9.294)	-	-	-	(9.294)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	-	(492.703)	(485.997)
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(1.210.350)	(1.210.350)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	492.703	(492.703)	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO INTERMEDIO TERMINADO EL 30.06.2017		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	(492.703)	(2.195.756)	(1.696.347)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		20.599.860	-	-	(9.294)	(300.000)	(510.053)	(573.986)	19.206.527
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(2.309.061)	(2.309.061)
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto (conversion de obligaciones, condonaciones de deudas)	9	200.000	-	-	-	-	-	-	200.000
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	(14.070)	-	(573.986)	573.986	(14.070)
SALDO, FINAL DEL PERIODO INTERMEDIO TERMINADO EL 30.06.2018		20.799.860	-	-	(23.364)	(300.000)	(1.084.039)	(2.309.061)	17.083.396

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo intermedio terminado el
30 de junio de 2018
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2018	30.06.2017 (*)
		(289.245)	(633.279)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.309.061)	(1.210.350)
Ajustes del resultado:		153.557	923.409
Amortización del inmovilizado (+)	5	74.685	49.001
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	-	582.333
Variación de provisiones (+/-)	7.1	4.173	-
Ingresos financieros (-)		(246)	(11)
Gastos financieros (+)	7	74.936	292.087
Diferencias de cambio (+/-)		9	-
Cambios en el capital corriente:		1.940.949	(54.262)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(5.087)	(45.655)
Otros activos corrientes (+/-)		(7.112)	(138.305)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.930.556	127.559
Otros pasivos corrientes (+/-)		2.417	2.260
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		20.175	(121)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(74.690)	(292.076)
Pagos de intereses (-)	7	(74.936)	(292.087)
Cobros de intereses (+)		246	11
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.108.008	(8.000.104)
Pagos por inversiones (-):		(1.341.992)	(8.000.104)
Inversiones inmobiliarias	5	(1.341.992)	(7.599.104)
Otros activos		-	(401.000)
Cobros por desinversiones (+):		2.450.000	-
Otros activos financieros	7	2.450.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(84.880)	4.741.470
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(84.871)	4.741.470
Emisión:		(84.871)	4.741.470
Deudas con entidades de crédito (+)	7	(84.871)	2.843.335
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	1.898.134
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(9)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		733.882	(3.891.914)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.651.473	5.567.088
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.385.355	1.675.174

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. 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 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. 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 ha sido modificado a la calle Provença nº 231, piso 1º, Casa Puig i Cadafalch, Barcelona, estando el anterior domicilio social fijado en el calle Conquista nº 60, de Badalona.

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 cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 28 de febrero de 2018.

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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.

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.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

- 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 del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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 que lo regula.

- 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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 esta Ley.

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.

El 28 de febrero de 2018, la sociedad comenzó a cotizar en el MAB. A cierre del ejercicio 2017 la Sociedad no negociaba sus acciones en un mercado regulado.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2018 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 esta Ley.
- 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 11/2009, 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.
- 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 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2) Bases de presentación de los estados financieros

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

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

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos 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 notas a los estados financieros 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, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios vienen expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad con objeto de cumplir los requerimientos del MAB.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

c) Principios contables

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

d) Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2018, las cifras del balance intermedio se presentan comparativos con el balance de 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio con cierre 30 de junio de 2017.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos 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.
 - Tasaciones ECO realizadas por Ibertasa de carácter hipotecario y sus actualizaciones tasaciones RICS de los inmuebles.
- 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 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del Consejo de Administración dichos requisitos son cumplidos a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 10).

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

f) Principio de empresa en funcionamiento



La Sociedad presenta al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2018 un resultado negativo de 2.309.061 euros. (1.210.350 euros negativo en el periodo no sometido a revisión limitada intermedio terminado el 30 de junio de 2017). El Consejo de Administración considera que dichas pérdidas acumuladas serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos. Durante el ejercicio 2017 y 2018 se ha realizado la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el Subscription Agreement.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros intermedios sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes notas a los estados financieros intermedios.

g) Agrupación de partidas



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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes



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

3) Aplicación del resultado

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las 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 11/2009.
- 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

Con fecha 28 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado 2017, como sigue:



	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(573.986)
Total	<u>(573.986)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(573.986)
Total	<u>(573.986)</u>

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios son las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias



Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, 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 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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 30 de junio de 2018 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 periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018 y ejercicio 2017 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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.

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

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

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

(a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

4.4.2. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

(b) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

4.5. Transacciones en moneda extranjera

4.5.1 Partidas monetarias

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

La conversión en moneda funcional de otras cuentas a pagar expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del periodo y ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del periodo y ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Provisiones y contingencias

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

4.6.1. Provisiones

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

4.6.2. Pasivos contingentes

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

Los estados financieros intermedios 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 minorra del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

4.7. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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 Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 30 de junio de 2018.

4.8. Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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 Estado de flujos de efectivo

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

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

5) Inversiones inmobiliarias

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

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
Entradas		778.737	778.737
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 30.06.18	14.697.404	7.960.286	22.657.690
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.17	-	(130.263)	(130.263)
Dotación a la amortización	-	(74.685)	(74.685)
Saldo al 30.06.18	-	(204.948)	(204.948)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Entradas	-	563.255	563.255
Saldo al 30.06.18	-	563.255	563.255
Valor Neto Contable al 31.12.17	14.697.404	7.051.286	21.748.690
Valor Neto Contable al 30.06.18	14.697.404	8.318.593	23.015.997

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Entradas	9.191.173	3.583.188	12.774.361
Trasposos a / de otras partidas	-	250.149	250.149
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
Dotación a la amortización	-	(108.752)	(108.752)
Saldo al 31.12.17	-	(130.263)	(130.263)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Entradas	-	2.899	2.899
Salidas, bajas o reducciones	-	(250.149)	(250.149)
Saldo al 31.12.17	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182
Valor Neto Contable al 31.12.17	14.697.404	7.051.286	21.748.690

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

Durante el periodo intermedio 2018 y el ejercicio 2017 se han completado las siguientes transacciones:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

En el periodo intermedio 2018:

- El 18 de mayo de 2018, la Sociedad, ha firmado un contrato de ARRAS por el cual se compromete a adquirir el inmueble ubicado en la calle Escorial 9, Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con dos locales, cinco pisos de doble vivienda cada uno y dos vivienda-estudio ático. De superficie construida mil seiscientos tres metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio es de 3.850.000 euros, al 30 de junio de 2018 se han anticipado 423.500 euros según lo establecido en el mencionado contrato de compraventa y se han pagado 139.755 euros de comisiones inmobiliarias, de acuerdo a las normas vigentes se han contabilizado estos valores como anticipos de inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2017:

- 
- El 2 de febrero de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 270, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Fernando Bautista Pérez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Córcega número 689 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con un local, siete pisos de doble vivienda cada uno y una vivienda-estudio ático, sita en Barcelona. De superficie construida mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.150.000 euros.
 - El 6 de marzo de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 909, otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodriguez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Granada número 12 en Madrid. Esta adquisición está compuesta de planta baja con dos locales y seis viviendas así como, seis plantas con 8 viviendas cada una de ellas, sita en Madrid. De superficie construida dos mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 5.321.888 euros.
 - Con fecha 27 de diciembre de 2017, la Sociedad mediante escritura pública de compraventa número 4.413 ante el notario de Madrid, Manuel Richi Alberti, adquirió un edificio ubicado en la calle Béjar 23 en Madrid. Esta adquisición está compuesta de cuatro plantas, divididas en una planta baja y tres plantas residenciales. En la planta baja hay 5 locales comerciales y dos viviendas residenciales. En las tres plantas hay seis viviendas por planta. De superficie construida quinientos cuarenta y un metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 4.500.000 euros.

En el ejercicio 2016:

- 
- El 5 de mayo de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1.017, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Unión 28, en Barcelona. Esta adquisición se compone de tres tiendas con almacén interior o cochera, entresuelo, y tres pisos, con una sola habitación en el primero y segundo, y dos en los demás, sita en la calle Unión número veintiocho. De superficie once mil cincuenta y medio palmos cuadrados, equivalentes a cuatrocientos diecisiete metros quinientos noventa y siete milímetros. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.750.000 euros.
 - El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno de ellos, más un ático

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

sita en Barcelona, sección 5 primera o de Gracia, con frente a la calle Breton de los Herreros, señalada con los números catorce y dieciséis, antes doce; de superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros, iguales a cinco mil doscientos palmos, todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.

- El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno, más un ático, sita en Barcelona, calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis. De superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros equivalentes a cinco mil doscientos palmos todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, se corresponde con las activaciones de aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesario 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 18.947 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018 y 51.271 euros en 2017 y 156.491 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 48.887 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018, 56.435 euros en el ejercicio 2017 y 163.876 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 793 euros en el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018 y 158.219 euros en el ejercicio 2017 y 184.076 euros en 2016.
 - El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 514.075 el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018, 551.029 euros en el ejercicio 2017.
 - El edificio ubicado en la Calle Corsega en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 41.244 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018, 178.013 euros en el ejercicio 2017.
 - El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 154.793 euros el periodo intermedio terminado el 30 de junio 2018, 57.653 euros en el ejercicio 2017.
- 
- 

Al 30 de junio de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 375.456 euros (170.989 euros al 30 de junio de 2017), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.472.696 euros (450.624) euros al 30 de junio de 2017). (Nota 11).

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos independientes bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valutaion Standars (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 al 30 de junio de 2018:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	2.937.629	4.234.000	30/06/2018	5,75%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.099.732	4.518.000	30/06/2018	5,50%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	3.027.152	4.819.000	30/06/2018	5,50%
Edificio Calle Corsega 689	2.339.975	3.296.000	30/06/2018	6,00%
Edificio Calle Granada 12	6.346.558	8.178.000	30/06/2018	6,00%
Edificio Calle Béjar 23	4.701.696	6.316.000	30/06/2018	5,75%
	22.452.742	31.361.000		

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

6) Arrendamiento operativo

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

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros)	Ingreso anual arrendamiento (en euros)
	30.06.18	30.06.2017 (*)
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	46.963	55.039
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6, Barcelona	58.383	34.295
Edificio Calle Bretón de los Herreros 14, Barcelona	60.934	59.031
Edificio Calle Corsega 689, Barcelona	29.461	14.032
Edificio Calle Granada 12, Madrid	93.850	8.592
Edificio Calle Béjar 23, Madrid	85.864	-
	375.456	170.989

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.2018	Saldo al 30.06.2017 (*)
Menos de un año	747.189	375.694
Entre uno y cinco años	1.221.685	747.239
Más de cinco años	523.691	412.394
	2.492.565	1.535.327

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada.

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

7.1 Activos financieros

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	30.06.2018		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	46.749	4.293	51.042
Préstamos y partidas a cobrar	-	15.335	15.335
Total	46.749	19.628	66.377

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	43.899	2.483.089	2.526.988
Préstamos y partidas a cobrar	-	14.421	14.421
Total	43.899	2.497.510	14.421

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

En el epígrafe otros activos financieros a corto plazo del periodo intermedio al 30 de junio de 2018 se ha registrado el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2017 se recogen principalmente 2.450.000 euros

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

correspondientes a una imposición a plazo fijo con las siguientes condiciones:

Ejercicio 2017:

Entidad	Imposiciones a Plazo Fijo		
	Nominal	2017	
		Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	2.450.000	27/11/2017	27/11/2018
Total	2.450.000		

Con fecha 14 de marzo de 2018 se produce la reducción de dicha imposición en 300.000 euros y en fecha 07 de mayo de 2018 se realiza una segunda reducción por 2.150.000 euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.2018	31.12.17
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	15.335	14.421
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 10)	80.809	63.063
Total	96.144	77.484

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	30.06.2018	
	Cientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(12.436)	(12.436)
Corrección valorativa por deterioro	(4.173)	(4.173)
Pérdida por deterioro final	(16.609)	(16.609)

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

Concepto	31.12.2017	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(3.073)	(3.073)
Corrección valorativa por deterioro	(12.436)	(12.436)
Salidas y reducciones	3.919	3.919
Trasposos y otras variaciones	(846)	(846)
Pérdida por deterioro final	<u>(12.436)</u>	<u>(12.436)</u>

Adicionalmente se registran en el epígrafe pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales 4.173 euros correspondientes a pérdidas por créditos comerciales incobrables.

7.2 Pasivos financieros

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	30.06.2018		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Proveedores	-	64.873	64.873
Proveedores empresas del grupo (ver nota 7.2.1 - 12)	-	1.939.819	1.939.819
<i>Performance fee</i>	-	1.939.819	1.939.819
Acreedores varios	-	25.098	25.098
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.2)	6.061.135	279.506	6.340.641
Otros pasivos financieros	87.799	3.797	91.596
	<u>6.148.934</u>	<u>2.313.093</u>	<u>8.462.027</u>

Concepto	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	13.784	13.784
Proveedores empresas del grupo (ver nota 12)	-	85.450	85.450
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.2)	6.222.818	202.694	6.425.512
Otros pasivos financieros	64.774	206.214	270.988
	<u>6.287.592</u>	<u>508.142</u>	<u>6.795.734</u>

7.2.1 Débitos y otras cuentas a pagar

Para el periodo intermedio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 dentro del epígrafe proveedores empresas de grupo se encuentran contabilizados 1.939.819 euros correspondientes

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

principalmente a la deuda de la Sociedad en concepto de Performance Fee con el Investment Manager en virtud del acuerdo marco "Investment Management Agreement" (ver nota 12). Al 31 de diciembre de 2017 no correspondía que se devengara este fee.

7.2.2 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	30.06.2018					Total
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Prestamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	107.898	65.924	67.572	69.261	70.993	642.530	1.024.178
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	64.316	110.351	112.860	115.426	118.050	1.869.459	2.390.462
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	107.292	131.432	134.420	137.476	140.601	2.274.780	2.926.001
TOTAL		6.626.000	279.506	307.707	314.852	322.163	329.644	4.786.769	6.340.641

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.17					Total
				2.019	2020	2.021	2022	Resto	
<i>Prestamo hipotecario</i>									
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	64.025	65.115	66.743	68.411	70.122	678.006	1.012.421
Bankinter	19/11/2036	2.600.000	106.692	109.118	111.599	114.136	116.730	1.928.816	2.487.091
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	31.977	129.720	132.669	135.685	138.769	2.357.181	2.926.000
TOTAL		6.626.000	202.694	303.952	311.010	318.232	325.621	4.964.003	6.425.512

- 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 su detalle y el valor neto contable de los mismos al 30 de junio de 2018 el siguiente: valor neto contable 2.937.629 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 de 2.873.409 y en la calle Bretón de os Herreros 14-16, con valor neto contable a 30 de junio de 2018 de 3.099.732 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 6 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: primer año 2,25%, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor neto contable a 30 de junio de 2018 de 6.346.558 euros. Tiene un periodo de carencia hasta el 6 de septiembre de 2018, devengado durante dicho periodo únicamente interés.

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:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

- 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.
- 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 dos préstamos concedidos por Bankinter, considera 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 productos 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de la fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamos.
- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.
- El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con los inmuebles hipotecados y /o bienes 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 30 de junio de 2018 y al 30 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración, considera que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 30 de junio de 2018 y de 2017, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2018	30.06.2017 (*)
Intereses	72.429	53.007
Total	72.429	53.007

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

8. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.18	31.12.17
Proveedores	64.873	-
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 12)	1.939.819	85.450
Acreeedores varios	25.098	13.784
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 10)	3.115	2.372
Total	2.032.905	101.607

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

9. Fondos Propios

9.1 Capital social

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

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

El capital social se aumenta en la suma de:

- 200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.000 nuevas acciones, por compensación de créditos.

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	%
D. Gil Avraham Shwed	9.000.000	900.000	2.700.000	270.000	11.400.000	56%

9.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

9.3 Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del periodo intermedio finalizado el 30.06.2018	30.000	10	10	300.000
Al cierre del ejercicio 2017	30.000	10	10	300.000

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.

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios el Consejo de Administración no ha

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones / participaciones propias antes indicadas.

10. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

30.06.2018				
Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente		No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	50.697	-	-	-
Activo por impuesto diferido	15.054	-	-	-
Organismos de la seguridad social	-	-	-	233
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	15.058	-	-	2.882
	<u>80.809</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.115</u>

31.12.17				
Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente		Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	63.063	-	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	2.373
	<u>63.063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.373</u>

Impuesto sobre sociedades:

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

	30.06.18	31.12.17
<i>Resultado contable</i>	(1.971.963)	(573.986)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	--
<i>Base imponible</i>	(1.971.963)	(573.986)

Al 30 de junio de 2018 y 2017, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros
2015	23.133
Total	23.133

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo intermedio del 30 de junio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017, 2016 y 2015 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2017, 2016 y 2015 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 11/2009. 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

11. Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios se la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 375.456 euros (170.989 euros en 2017).

Otros gastos de explotación:

	30.06.2018	30.06.2017 (*)
Servicios exteriores	(2.472.696)	(450.624)
Tributos	(57.031)	(7.305)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(4.173)	-
Otros gastos de gestión corriente	(2.612)	-
TOTAL	(2.536.512)	(457.929)

El epígrafe de servicios exteriores incluye principalmente los gastos, soportados por la Sociedad en cumplimiento de los acuerdos firmados en el "Investment Management Agreement", tal y como se define en la nota 12 de operaciones con partes vinculadas. Adjuntamos detalle a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>30.06.2018</i>	<i>30.06.2017 (*)</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>24.237</i>	<i>1.891</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>2.400.827</i>	<i>396.303</i>
Base fee	153.749	139.908
Performance Fee	1.939.819	-
Set up fee - impuestos no deducibles	14.176	71.003
Gastos de gestores, Asesores	287.083	185.392
Honorarios consejeros	6.000	-
<i>Primas de seguros</i>	<i>9.314</i>	<i>3.361</i>
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>875</i>	<i>30.610</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>37.443</i>	<i>18.459</i>
Total	2.472.696	450.624

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

12. Operaciones con partes vinculadas

Durante los periodos intermedios de 2018 y 2017 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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

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

30.06.2018	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores		
<i>Base fee</i>	153.749	153.749
<i>Performance fee</i>	1.939.819	1.939.819
<i>Honorarios Consejeros</i>	6.000	6.000
<i>Set up fee – impuestos no deducibles</i>	14.176	14.176
<i>Base fee– impuestos no deducibles</i>	25.506	25.506
Total	2.139.250	2.139.250

30.06.2017 (*)	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores		
<i>Set up fee</i>	71.003	71.003
<i>Base fee</i>	139.908	139.908
Total	210.911	210.911

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada.

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, expresado en euros, es el siguiente:

30.06.2018	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7):	(1.939.819)	(1.939.819)
<i>Performance fee</i>	<i>(1.939.819)</i>	<i>(1.939.819)</i>

31.12.2017	Partes Vinculadas	Total
Proveedores empresas de grupo (Nota 7):	(85.450)	(85.450)

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

Investment Management Agreement

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firma un contrato en concepto de fees por gestión denominado "Investment Management Agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD 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".

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.

De acuerdo con el "Investment Management Agreement", el "Investment Manager" recibirá las siguientes compensaciones:

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

Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil.

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.

- **"Base Fee":** Será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil o del b) EPRA NAV de la Compañía (excluida la posición financiera neta, efectivo menos deuda) a partir del último día del último trimestre fiscal (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. El Base Fee se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % del Base Fee desde "First Closing Date".
- **"Performance fee":** será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre (ajustado para incluir el total de dividendos pagados durante ejercicio fiscal y excluir el capital neto captado durante ese año fiscal) respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV.

A. EPRA NAV de la sociedad al 31 de diciembre de dicho año.

B. El capital neto captado durante dicho año fiscal o en cualquier año fiscal desde el año más reciente respecto al cual la comisión Performance fee fue pagada.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

C. Dividendos totales (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas) que fueron pagados en dicho año fiscal o en cualquier año fiscal desde el año más reciente al cual se pagó la comisión Performance fee.

Si el "Performance Fee" cumple lo anterior, será en dicho año el 20% del "High Water Mark Outperformance" (siendo este el importe que (A, menos B y más C) exceda sobre el "Relevant Water Mark".

La primera vez que se calculará el "Performance Fee" será el 31 de diciembre del primer año que se cumpla uno de los siguientes:

- a) 3 años desde "Final Closing Date"
- b) El año en el que cotice
- c) El primer año en que la Compañía complete la venta de más del 50% del valor de sus activos.

Los siguientes "Performance Fee" serán calculados el 31 de diciembre de cada ejercicio y serán pagados el primer día de Abril siguiente a la fecha en que se haya calculado dicho fee.

El pago de dicho fee será expresado en euros y pagado en efectivo, junto al IVA, en la medida que lo exija la ley aplicable.

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el 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.

Con fecha 12 de julio de 2017, se procedió a firmar un nuevo contrato "Investment Management Agreement" por el cual se mantienen la mayoría de las condiciones del anterior contrato "Investment Management Agreement" pero con las siguientes peculiaridades:

- 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.
- **"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 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 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".
- **"Set up fee"**: 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 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".
- **"Performance fee"**: será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV

Durante el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018, se han devengado 14.176 euros relacionados con el Set Up Fee, adicionalmente se han registrado 179.255 euros correspondientes al Base fee (153.749 euros correspondientes al honorario devengado y 25.506 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados) totalmente pagados al finalizar el periodo intermedio 30 de junio de 2018 y 1.939.819 euros por la provisión establecida en base al Performance fee (nota 7). Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

En este periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se ha calculado por primera vez el Performance Fee tal y como se establece en las condiciones del Investment Agreement al cumplirse una de las tres condiciones mencionadas arriba, en concreto la condición b, ya que el ejercicio 2018 es el año de inicio de cotización en el MAB de la Sociedad. Por dicha razón, los administradores han considerado necesario realizar una provisión del mismo al cierre intermedio de 30 de junio de 2018, al ser conocedores de la obligación de pago de dicho fee en el futuro y por tanto devengarse el mismo durante el ejercicio y no pudiéndose rescindir el contrato en un periodo de 6 años.

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 intermedio terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha devengado una retribución de 6.000 euros (3.000 euros en el ejercicio 2017) por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 25 de abril 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.

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la revisión del periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2018, ascendió a 4.000 euros. Los honorarios devengados por la auditoría a 31 de diciembre de 2017 ascendieron a 10.000 euros.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

	30.06.2018	31.12.2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9,00	6,00
Ratio de operaciones pagadas	4,03	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	69,80	-
	30.06.2018	31.12.2017
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.083.831	1.252.842
Total pagos pendientes	88.596	-
	<u>1.172.427</u>	<u>1.252.842</u>

15. Información sobre el medio ambiente

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

16. Otra información

El número medio de personas empleadas durante el periodo intermedio, distribuidas por categorías profesionales, y su distribución por géneros al 30 de junio de 2018, es el siguiente:

Categoría profesional	Al 30 de junio de 2018	
	Mujeres	Total
Personal de operaciones	1	1
Total	1	1

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no contaba con personal contratado.

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existían personas contratadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

17. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 9 de julio de 2018, el Banco ha concedido un préstamo a la Sociedad por un capital de 2.500.000 euros, con un tipo de interés: 2,10 % hasta el 9 de julio de 2019 y resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR 1 año + 2,10% y vencimiento 9 de julio de 2038. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de la Calle Béjar 23, Madrid siendo su valor neto contable al 30 de junio de 2018 de 4.701.696 euros. Tiene un periodo de carencia hasta el 9 de julio de 2019, devengado durante dicho periodo únicamente interés.

Con fecha 9 de julio de 2018 la Sociedad ha firmado un préstamo con un accionista por 2.000.000 euros, con vencimiento 10 de diciembre de 2019 y una tasa de interés del 3% nominal anual. El mismo ha sido recibido el 18 de julio de 2018.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

El 17 de julio de 2018 la empresa ha completado la adquisición del inmueble ubicado en la calle Escorial 9, Barcelona, fecha en la que desembolsó 3.426.500 euros para satisfacer por completo el precio de adquisición según establecido en el contrato, el cual asciende a 3.850.000 €.

El 20 de julio de 2018, la Sociedad, ha firmado un contrato de compraventa por el cual se compromete a adquirir el inmueble ubicado en la calle Verdi 282, Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, tres plantas más en alto, ático, y sobre ático. De superficie doscientos veintiocho metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 1.400.000 euros, el cual fue pagado a la Agencia Tributaria para la cancelación parcial del embargo que gravaba la finca.

Con fecha 31 de julio de 2018 el Consejo de Administración convoca a Junta General Extraordinaria de Accionistas para la delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la ampliación del capital social, fecha en la que se presenta un Informe con la propuesta. El Informe propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad, hasta un importe máximo de 8.740.000 euros, pudiendo ejecutarse dicha facultad en una o varias veces, en la cuantía que el Consejo decida, y con posibilidad de suscripción incompleta. Los aumentos de capital que se realicen- al amparo de la delegación propuesta se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, con un máximo de 874.000 acciones, de diez euros de valor nominal cada una, de igual clase y con los mismos derechos que las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 1.748.000 euros, a razón de dos euros por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión será de doce euros por acción nueva, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 10.488.000 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Con fecha 24 de septiembre de 2018 se aprueba la misma por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	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 11/2009 tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 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 11/2009, 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 11/2009, 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 11/2009, 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 y 2018 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Ver nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2018

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) correspondientes al periodo intermedio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

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 número 1 a 36.

Madrid, 24 de Septiembre de 2018



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero

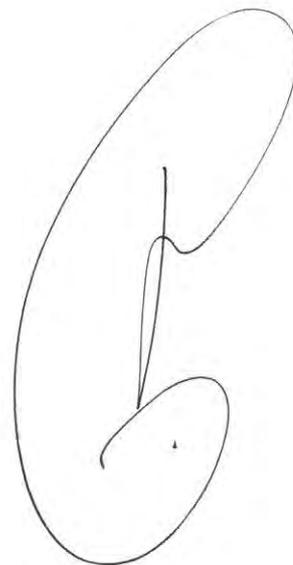


D. Alberto Antolfi
Consejero

ANEXO II. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2017
Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized, abstract shape.A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the top and a smaller loop at the bottom, with a central vertical stroke connecting them.

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 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado abreviado 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 2017, 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, la Sociedad cuenta con cinco edificios de viviendas residenciales explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2017 por importe de 21.748.690 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2017 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los edificios, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos analizado la competencia, capacidad y objetividad del experto contratado por la Dirección de la Sociedad, hemos revisado que las hipótesis empleadas son razonables y hemos determinado que el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones es razonable. Hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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 administradores².
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores², del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

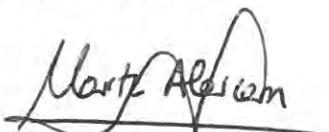
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

30 de abril de 2018



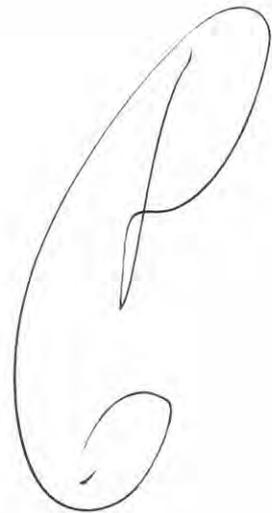
GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/01873

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Cuentas Anuales



Galil Capital RE Spain Socimi S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		21.792.588	9.080.182
Inversiones inmobiliarias	5	21.748.690	9.080.182
Terrenos		14.697.404	5.506.231
Construcciones		7.051.286	3.573.951
Inversiones financieras a largo plazo		43.899	-
Otros activos financieros	7	43.899	-
ACTIVO CORRIENTE		4.212.046	6.105.294
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		77.484	36.206
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	14.421	2.609
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	63.063	33.597
Inversiones financieras a corto plazo	7.1	2.483.089	500.000
Otros activos financieros		2.483.089	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.651.473	5.567.088
Tesorería		1.651.473	3.067.088
Otros activos líquidos equivalentes	7.1	-	2.500.000
TOTAL ACTIVO		26.004.634	15.183.476

AB

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	8	19,206,527	(494,053)
Capital		19,206,527	(494,053)
Capital escriturado		20,599,860	16,000
(Capital no exigido)		-	(60,000)
Reservas		(9,294)	-
Otras reservas		(9,294)	-
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8,3	(300,000)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(510,053)	(17,350)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(510,053)	(17,350)
Resultado del ejercicio		(573,986)	(492,703)
PASIVO NO CORRIENTE		6,287,592	3,499,739
Deudas a largo plazo	7,2	6,287,592	3,499,739
Deuda con entidades de crédito		6,222,818	3,499,739
Otros pasivos financieros		64,774	-
PASIVO CORRIENTE		510,514	12,177,790
Deudas a corto plazo	7,2,1	408,908	11,974,208
Deuda con entidades de crédito		202,694	166,298
Otros pasivos financieros		206,214	11,807,910
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	-	119,000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,2,2	101,607	84,582
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11	88,450	83,224
Acreeedores varios		13,784	128
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	2,372	1,230
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		26,004,634	15,183,476

AG

Galil Capital RE Spain Socimi S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios:			
Prestaciones de servicios		401.657	100.844
Otros ingresos de explotación:	6 y 10	401.657	100.844
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.945	-
Otros gastos de explotación		5.945	-
Servicios exteriores	10	(779.040)	(504.798)
Tributos		(728.755)	(397.936)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	(36.192)	(103.789)
Otros gastos de gestión corriente		(9.822)	(3.073)
Amortización del inmovilizado		(271)	-
Amortización de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	5	(108.752)	(21.511)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	55.179
RESULTADO DE EXPLOTACION		(489.243)	(370.286)
Ingresos financieros:			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		47.114	2.839
De empresas del grupo y asociadas	7.2	47.114	2.839
De terceros		46.405	-
Gastos financieros:		709	2.839
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(131.824)	(119.473)
Por deudas con terceros	7.2.2	-	(103.088)
		(131.824)	(116.385)
Diferencias de cambio		(34)	-
RESULTADO FINANCIERO		(84.744)	(116.634)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(573.986)	(486.920)
Impuestos sobre beneficios	9	-	(5.783)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(573.986)	(492.703)

AB

Gabli Capital RE Spain Socimi S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1573.986	(492.763)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1573.986	(492.763)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Nota	Capital emitido	Capital no exigido	Prima de emisión	Reserva	(Acciones patrimonio propias)	Resultado de operaciones anteriores	Resultado del ejercicio	Subvención, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO FINAL DEL AÑO 2015		60.000	(44.000)	-	-	-	(17.350)	(17.350)	41.384	40.035
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2016		60.000	(44.000)	-	-	-	(17.350)	(17.350)	41.384	40.035
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	17.350	(41.384)	(492.763)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	(17.350)	(17.350)	-	(492.763)
SALDO FINAL DEL AÑO 2016		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	(17.350)	(92.794)	-	(61.344)
Años por cerrar 2016		-	-	-	-	-	(17.350)	(17,350)	-	(500,347)
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2017		60.000	(44.000)	-	(9.294)	-	(17,350)	(92,794)	-	(573,986)
Total ingresos y gastos reconocidos	8	4.655.860	-	-	-	-	-	(573,986)	-	4.081,874
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	8	4.655.860	-	-	-	-	-	-	-	4.655.860
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (operaciones de obligaciones, condonaciones de deudas)	8	15.831.000	-	-	-	-	-	-	-	15.831.000
Operaciones con acciones o participaciones (propias/extra)	8	-	-	-	-	(300.000)	-	-	-	(300.000)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	41.000	-	-	-	(492.763)	492.763	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2017		20.599.860	(400.000)	-	(9.294)	(400.000)	(510.053)	(573,986)	-	19.206,527

AG

Galil Capital RE Spain Socimi S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)

	Nota	2017	2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(623.681)	(436.740)
Ajustes del resultado:		(573.966)	(486.920)
Amortización del inmovilizado (+)	8	203.218	91.822
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	108.757	21.211
Imputación de subvenciones (-)		9.822	3.073
Ingresos financieros (+)		-	155.179
Gastos financieros (-)	7 y 11	(37.114)	(2.839)
Diferencias de cambio (+/-)		131.824	119.473
Otros ingresos y gastos (+/-)		34	-
Cambios en el capital corriente:		(138.837)	24.992
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(21.633)	(59.169)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		33.582	61.190
Otros pasivos corrientes (+/-)		(89.156)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(45.899)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(114.176)	(116.634)
Pagos de intereses (-)		(131.824)	(119.473)
Cobros de intereses (+)		47.114	2.839
Otros pagos (cobros) (+/-)		(29.466)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(10.214.261)	(7.101.693)
Pagos por inversiones (-):		(12.774.361)	(9.101.693)
Inversiones inmobiliarias	6	(12.774.361)	(9.101.693)
Cobros por desinversiones (+):		2.450.096	2.000.000
Otros activos financieros	7	2.450.096	2.000.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		7.032.427	12.825.616
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		4.355.860	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (-)		4.355.860	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (+)		(199.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		2.676.601	12.835.616
Emisión		2.926.000	12.835.616
Deudas con entidades de crédito (+)		2.926.000	3.700.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	9.135.616
Devolución y amortización de		(249.399)	(42.473)
Deudas con entidades de crédito (-)		(249.399)	(42.473)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(34)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.915.615)	(4.247.183)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.927.088	319.901
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.651.473	5.927.088

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En dicha fecha, la Sociedad cambio su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U, siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Su domicilio social se encuentra en la calle Conquista nº 60, de Badalona, modificado en escritura pública de fecha 5 de mayo de 2016, estando el anterior domicilio social fijado en el Paseo Recoletos nº 37-41 en Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, estando anteriormente al cambio de domicilio social, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

- 1) La adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, de propiedades residenciales, comunidades de alquiler, condominios fraccionados y cualquier otro tipo de ofertas 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 propietarios 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.

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable cada momento. 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.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

- 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 del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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 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 que lo regula.

- 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

- 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 esta Ley.

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.

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. Tal y como se indica en la nota 15, la Sociedad comenzó a cotizar en el MAB el 28 de febrero de 2018.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2017 cumple dicho requisito.

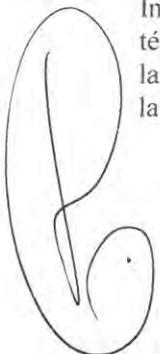
Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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 esta Ley.
- 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 11/2009, 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.
- 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 adoptara 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 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2) Bases de presentación de los estados financieros

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016 y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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 16, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
 - Tasaciones ECO realizadas por Ibertasa de carácter hipotecario y sus actualizaciones tasaciones RICS de los inmuebles
- 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 4.5).
- Impuesto de sociedades (nota 4.6). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Administrador Único realiza una

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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 2017, 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 ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarse en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

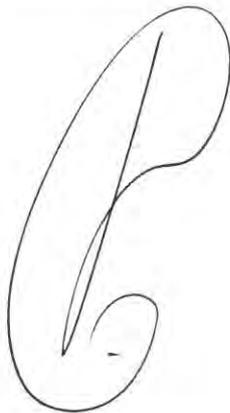
f) Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se comenta en la nota 2e) la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2017 un resultado negativo de 573.986 euros. (492.703 euros negativo en el ejercicio 2016). El Consejo de Administración considera que dichas pérdidas acumuladas serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos. Asimismo, durante el ejercicio 2017 se ha procedido a la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el Subscription Agreement.(nota 7)

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

g) Agrupación de partidas

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Aplicación del resultado

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las 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 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017 que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta de Accionistas es la siguiente:

	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(573.986)
Total	<u>(573.986)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(573.986)
Total	<u>(573.986)</u>

El 13 de septiembre de 2017 el Accionista Único aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2016 de 492.703 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, 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 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 ejercicio, 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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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 2017 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 2017 y 2016 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

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

(a) *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

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

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

4.4.2. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(a) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

flujos de efectivo no sea significativo.

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

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

(b) Fianzas entregadas y recibidas

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 diferencian 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.

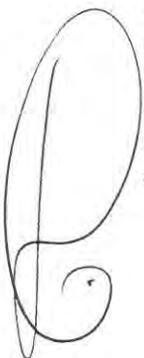
4.5.2. Pasivos contingentes

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 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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

reembolso será percibido.

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

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

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

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

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas condiciones no se encuentran totalmente cumplidas a 31 de diciembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad se encuentra dentro del plazo de dos años desde la entrada al régimen de SOCIMI para poder cumplirlas.

4.7. Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.9 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 Estado de flujos de efectivo

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

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

4.11 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La Sociedad registra las subvenciones, donaciones y legados según los siguientes criterios:

a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables.

Se contabilizan inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas como ingreso sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado de acuerdo con los criterios que se describen a continuación:

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación.
- Si son destinadas a financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados
- Los importes monetarios recibidos sin asignación a una finalidad específica se imputan como ingresos en el ejercicio.
- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

b) Subvenciones de carácter no reintegrable.

Se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieran la condición de no reintegrables. Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios son registrados directamente en el patrimonio neto, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate.

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 de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Entradas	9.191.173	3.583.188	12.774.361
Trasposos a / de otras partidas	-	250.149	250.149
Saldo al 31.12.17	14.697.404	7.181.549	21.878.953
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
Dotación a la amortización	-	(108.752)	(108.752)
Saldo al 31.12.17	-	(130.263)	(130.263)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Entradas	-	2.899	2.899
Salidas, bajas o reducciones	-	(250.149)	(250.149)
Saldo al 31.12.17	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182
Valor Neto Contable al 31.12.17	14.697.404	7.051.286	21.748.690

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(21.511)	(21.511)
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Anticipos	-	247.250	247.250
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Valor Neto Contable al 31.12.15	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, situados en las ciudades de Madrid y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 7.2.1).

Durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 se han completado las siguientes transacciones:

En el ejercicio 2017:

- El 2 de febrero de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 270, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Fernando Bautista Pérez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Córcega número 689 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con un local, siete pisos de doble vivienda cada uno y una vivienda-estudio ático, sita en Barcelona. De superficie construida mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.150.000 euros.
- El 6 de marzo de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 909, otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodríguez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Granada número 12 en Madrid. (la Sociedad adquirió 46 unidades de un total de 58 unidades que posee el edificio). Este edificio está compuesto de planta baja con dos locales y seis viviendas así como, seis plantas con 8 viviendas cada una de ellas, sita en Madrid. De superficie construida dos mil doscientos ochenta y cinco metros cuadrados. El precio de adquisición de las 46 unidades de dicho edificio fue de 5.321.888 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2017, la Sociedad mediante escritura pública de compraventa número 4.413 ante el notario de Madrid, Manuel Richi Alberti, adquirió un edificio ubicado en la calle Béjar 23 en Madrid. Esta adquisición está compuesta de cuatro plantas, divididas en una planta baja y tres plantas residenciales. En la planta baja hay 5 locales comerciales y dos viviendas residenciales. En las tres plantas hay seis viviendas por planta. De superficie construida mil novecientos veinticinco metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 4.500.000 euros.

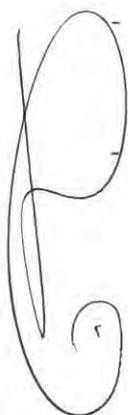
Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

En el ejercicio 2016:

- El 5 de mayo de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1.017, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Unió, número 28, en Barcelona. Esta adquisición se compone de tres tiendas con almacén interior o cochera, entresuelo, y tres pisos, con una sola habitación en el primero y segundo, y dos en los demás, sita en la calle Unión número veintiocho. De superficie once mil cincuenta y medio palmos cuadrados, equivalentes a cuatrocientos diecisiete metros quinientos noventa y siete milímetros. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.750.000 euros.
- El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros, numeros 14-16 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno de ellos, más un ático sita en Barcelona, sección 5 primera o de Gracia, con frente a la calle Breton de los Herreros, señalada con los números catorce y dieciséis, antes doce; de superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros, iguales a cinco mil doscientos palmos, todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.
- El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno, más un ático, sita en Barcelona, calle Aulestia I Pijoan números 4-6. De superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros equivalentes a cinco mil doscientos palmos todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se corresponde con las activaciones de aquellos gastos de compraventa de los inmuebles, en los que se 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 51.271 euros en el ejercicio 2017 y 156.491 euros en 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros 14-16 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 56.435 euros en el ejercicio 2017 y 163.876 euros en el ejercicio 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan 4-6 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 158.219 euros en el ejercicio 2017 y 184.076 euros en el ejercicio 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 300.882 euros en el ejercicio 2017.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

- El edificio ubicado en la Calle Córcega en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 178.013 euros en el ejercicio 2017.

- El edificio ubicado en la Calle Béjar 23 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 57.653 euros en el ejercicio 2017.

En el ejercicio 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 401.657 euros (100.844 euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 788.092 euros (504.798 euros en el ejercicio 2016). (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.

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

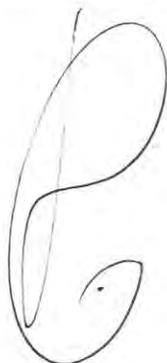
A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de la tasación	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	2.927.848	3.030.000	31/01/2018	3,36%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	3.112.227	3.340.000	31/01/2018	3,94%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	2.991.140	3.050.000	12/09/2017	4,25%
Edificio Calle Corsega 689	2.309.157	2.310.000	12/09/2017	4,77%
Edificio Calle Granada 12	5.851.048	6.700.000	31/01/2018	6,16%
Edificio Calle Béjar 23	4.557.272	5.100.000	29/01/2018	6,16%
	21.748.690	23.530.000		

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

6) Arrendamiento operativo

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.17	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 31.12.16
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	109.329,88	72.606
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	95.302,13	11.737
Edificio Calle Bretón de los Herreros	120.602,63	16.501
Edificio Calle Corsega	42.372,00	
Edificio Calle Granada	34.050,85	-
Edificio Calle Béjar	-	-
	401.657	100.844

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	608.052	288.427
Entre uno y cinco años	1.054.606	585.737
Más de cinco años	525.770	307.867
	2.188.428	1.182.031

Seguros

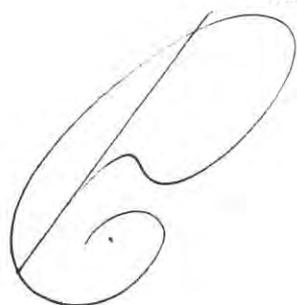
Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

7.1 Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	43.899	2.483.089	2.526.988
Préstamos y partidas a cobrar	-	14.421	14.421
Total	43.899	2.497.510	14.421




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.16		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	2.609	2.609
Inversiones financieras a corto plazo	-	500.000	500.000
Total	-	502.609	502.609

En el epígrafe inversiones mantenidas hasta el vencimiento a largo plazo se registran el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes.

En el epígrafe inversiones financieras a corto plazo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 se recogen 2.450.000 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, correspondientes a varias imposiciones a plazo fijo con las siguientes condiciones:

Ejercicio 2017:

Imposiciones a Plazo Fijo			
Entidad	2017		
	Nominal	Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	6.500.000	27/11/2017	27/11/2018
Total	6.500.000		

Con fecha 20 de diciembre de 2017 se produce la reducción de dicha imposición en 4.050.000 euros quedando viva por tanto a 31 de diciembre de 2017 una imposición de 2.450.000 euros

Ejercicio 2016:

Imposiciones a Plazo Fijo			
Entidad	2016		
	Nominal	Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	500.000	19/11/2016	26/09/2017
Banco Sabadell	1.000.000	02/12/2016	23/02/2017
Banco Sabadell	1.500.000	19/12/2016	02/02/2017
Total	3.000.000		

Las dos imposiciones con apertura en Diciembre de 2016 y con vencimiento en Febrero de 2017 por importes de 1.000.000 euros y 1.500.000 euros se registraron en el epígrafe otros activos líquidos equivalentes del balance de situación adjunto por tratarse de inversiones financieras con

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

un vencimiento inferior a tres meses.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.17	31.12.16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14.421	2.609
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 9)	63.063	33.597
Total	77.484	36.206

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	2017	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	(3.073)	(3.073)
Corrección valorativa por deterioro	(12.436)	(12.436)
Salidas y reducciones	3.919	3.919
Trasposos y otras variaciones	(846)	(846)
Pérdida por deterioro final	(12.436)	(12.436)

Concepto	2016	
	Clientes	Total
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro inicial	-	-
Corrección valorativa por deterioro	(3.073)	(3.073)
Pérdida por deterioro final	(3.073)	(3.073)

Adicionalmente se registran en el epígrafe pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales 1.305 euros correspondientes a pérdidas por créditos comerciales incobrables.

7.2 Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Concepto	31.12.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar			
Acreedores varios		13.784	13.784
Proveedores empresas del grupo (ver nota 11)		85.450	85.450
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	6.222.818	202.694	6.425.512
Otros pasivos financieros	64.774	206.214	270.988
	6.287.592	508.142	6.795.734

Concepto	31.12.16		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar			
Acreedores varios		128	128
Proveedores empresas del grupo (ver nota 11)		83.224	83.224
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	3.499.739	166.298	3.666.037
Deudas con empresas del grupo (ver nota 11)	-	119.000	119.000
Pasivos por impuesto diferido (ver nota 8.3 y 9)	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	11.807.910	11.807.910
	3.499.739	12.176.560	15.676.299

Los epígrafes deudas con empresas del grupo y asociadas, y otros pasivos financieros recogen la deuda financiera de la Sociedad en virtud del acuerdo marco "Subscription agreement" y los correspondientes anexos firmados en los meses de noviembre de 2015 hasta diciembre de 2016, entre la Sociedad y cada uno de los diferentes inversores "Subscribers". La cantidad total invertida por cada inversor se clasificó como una combinación de deuda y patrimonio en la Sociedad, según decisión del Accionista único de la Sociedad. La cantidad total invertida al cierre del ejercicio 2016 se clasificó como deuda. Al 31 de diciembre de 2017 la cantidad total invertida ha sido capitalizada, mediante Escritura Pública de ampliación de capital. Igualmente la Sociedad ha presentado declaración de pérdida de unipersonalidad de 28 de septiembre de 2017. (ver nota 8).

Los inversores se pueden comprometer desde la constitución de la Sociedad hasta la fecha denominada "Final Closing Date" en el "Subscription agreement", entendida esta fecha como el día que se cumplan 6 meses desde la fecha de compra del primer inmueble por parte de la Sociedad.

Hasta el "Final Closing Date", los créditos no devengan interés al tipo de mercado, reconociéndose contablemente en el patrimonio de la Sociedad el importe equivalente a los intereses de mercado. El préstamo se concede en euros y tendrá un tipo de interés del 3% anual (o cualquier otro tipo de interés que pueda ser requerido por la ley) que se devengará a partir del "Final Closing Date". Al 31 de diciembre de 2017, no se ha firmado ningún Loan Agreement.

Cada inversor puede recibir acciones o participaciones préstamo ("Intereses de Préstamo"), de acuerdo con los importes invertidos. La proporción de acciones o de préstamo será determinada por la sociedad, a discreción del Accionista Único, pero dicha proporción será idéntica para todos los inversores. No obstante lo anterior, inmediatamente antes de la cotización pública de la Compañía, el patrimonio de la Sociedad se asignará al menos al nivel requerido por el MAB, reglamentos o cualquier otra ley aplicable.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

La asignación exacta de la cantidad total invertida entre la deuda y el patrimonio de la Sociedad se determinará a más tardar un día antes de la salida al MAB o a otro mercado bursátil de la Compañía. En caso de que se declare un dividendo antes de la emisión de acciones en la Compañía, cada inversor recibirá, un dividendo basado en la proporción de dicho inversor sobre la cantidad total invertida de la Compañía a dicha fecha. El 28 de septiembre de 2017, todas las cantidades invertidas en acciones de la Sociedad a excepción 200.000 euros que se registran en el epígrafe otros pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad registró en su contabilidad la provisión de los intereses de los préstamos devengados con los inversores, por importe de 46.405 euros desde "Final Closing Date. En el ejercicio 2017, los inversores han emitido un waiver sobre los intereses de los préstamos devengados en base al Subscription agreement, por lo que en Ingresos Financieros se ha registrado un ingreso de 46.405 euros, por los intereses provisionados en 2016.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	31.12.17					Total
				2.019	2020	2.021	2022	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	64.025	65.115	66.743	68.411	70.122	678.006	1.012.421
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	106.692	109.118	111.599	114.136	116.730	1.928.816	2.487.091
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	31.977	129.720	132.669	135.685	138.769	2.357.181	2.926.000
TOTAL		6.626.000	202.694	303.952	311.010	318.232	325.621	4.964.003	6.425.512

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	31.12.16					Total
				Largo Plazo		Resto			
				2018	2019		2020	2021	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	104.321	106.692	109.323	111.808	114.350	2.044.918	2.591.412
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	61.977	63.526	65.115	66.743	68.411	748.854	1.074.625
TOTAL		3.700.000	166.298	170.219	174.437	178.550	182.761	2.793.772	3.666.037

- Préstamo Sabadell (Capital concedido:1.100.000 euros): concedido con fecha 20 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 su detalle y el valor neto contable de los mismos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el siguiente: valor neto contable 2.927.848 euros y 2.979.960 euros respectivamente.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es de 3.112.226 euros y 2.873.409 euros respectivamente y en la calle Bretón de os Herreros 14-16, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es de 2.991.140 euros y 2.870.758 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 16 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor neto contable

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

a 31 de diciembre de 2017 de 5.851.047 euros. Tiene un periodo de carencia hasta el 6 de septiembre de 2018, devengado durante dicho periodo únicamente interés.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Los dos préstamos concedidos por Bankinter, considera 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 la fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamos.
- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.
- El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con los inmuebles hipotecados y /o bienes pignorados.
- Cuando en el supuesto de que los inmuebles hipotecados o bienes sufrieran un deterioro o merma que disminuya su valor de forma significativa, o no llegaran a existir, y el prestatario se negara a ampliar la hipoteca/ prenda a otros bienes o a constituir garantías de carácter

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

suficiente.

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 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.
- 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración y el Administrador Único, respectivamente, consideran que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2017	2016
Intereses	131.824	16.385
Total	131.824	16.385

7.2.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Débitos y otras cuentas a pagar” es:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Concepto	31.12.17	31.12.16
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 11)	85.450	83.224
Acreedores varios	13.784	128
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9)	2.372	1.230
Total	101.607	84.582

8. Fondos Propios

8.1 Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 60.000 euros, dividido y representado por 6.000 acciones nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas en un 26,66% por el Accionista Único.

Con fecha 28 de septiembre de 2017, el órgano de administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U., decidió someter al entonces accionista único de la Sociedad la aprobación del aumento de capital social por compensación de créditos y aportaciones dinerarias.

El capital social se aumenta en la suma de:

- 15.884.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.588.400 nuevas acciones, por compensación de créditos.
- 4.655.860 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 465.586 nuevas acciones, consistiendo su contravalor en nuevas aportaciones dinerarias.

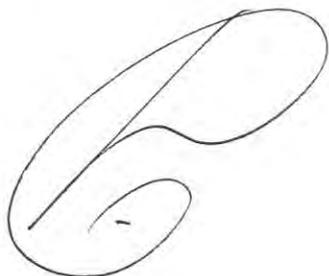
Tras esta ampliación de capital, los accionistas que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

Identidad aportante	Ampliación capital compensación créditos	Acciones suscritas	Ampliación capital aportaciones dinerarias	Acciones suscritas	Total aportaciones	%
D. Gil Avraham Shwed	9.000.000	900.000	2.700.000	270.000	11.400.000	55,34%

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.




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

8.3 Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2017	30.000	10	10	300.000
Al cierre del ejercicio 2016	-	-	-	-

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones / participaciones propias antes indicadas-

9. Situación fiscal

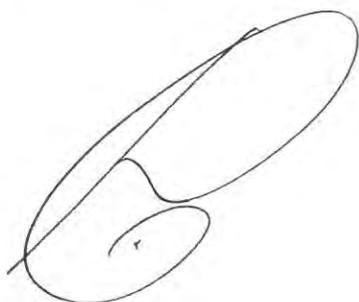
El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

31.12.17				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente		Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	63.063			-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas				2.373
	<u>63.063</u>			<u>2.373</u>

31.12.16				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	33.597		-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas			-	1.230
	<u>33.597</u>		<u>-</u>	<u>1.230</u>

Impuesto sobre sociedades:

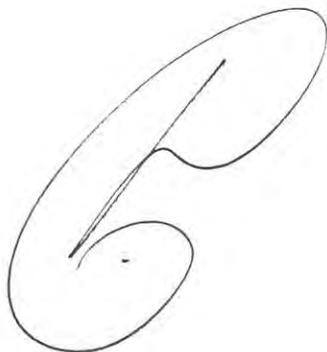
La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

	2017	2016
<i>Resultado contable</i>	(573.986)	(492.703)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	--	5.783
<i>Base imponible</i>	(573.986)	(486.920)

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle:



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Año de origen	Euros
2015	23.133
2016	486.920
2017	693.536
	1.203.589

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 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017, 2016 y 2015 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017, 2016 y 2015 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 las cuentas anuales adjuntas.

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 11/2009. 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.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

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

10. Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes de los ejercicios 2017 y 2016.

Importe neto de la cifra de negocio

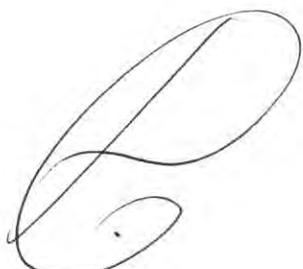
La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6, dentro del territorio nacional por importe de 401.657 euros (100.844 euros en 2016).

Otros gastos de explotación:

	31.12.17	31.12.16
Servicios exteriores	(738.753)	(397.936)
Tributos	(30.192)	(103.789)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(9.822)	(3.073)
Otros gastos de gestión corriente	(274)	
TOTAL	(779.040)	(504.798)

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

Concepto	31.12.17	31.12.16
Reparaciones y conservación	30.063	745
Servicios Profesionales independientes	623.445	333.152
<i>Management fee</i>	307.500	217.500
<i>Set up fee</i>	121.800	76.800
<i>Gastos de gestores, Asesores</i>	194.145	38.852
Servicios bancarios y similares	33.018	42.883
Suministros y otros servicios	52.227	18.528
Total	738.753	395.308




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 10.000 y 8.000 euros respectivamente.

11. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Jerry Zwi Mandel	Presidente Consejo de Administración
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada

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

2017	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	429.300	429.300
Ingresos financieros	46.405	46.405
Total	475.705	475.705
2016	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	294.300	294.300
Gastos Financieros	103.088	103.088
Total	397.388	397.388

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 y 2016, expresado en euros, es el siguiente:

2017	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	-	-
Acreedores empresas del grupo (Nota 7):	(85.450)	(85.450)
2016	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	(119.000)	(119.000)
Acreedores empresas del grupo (Nota 7):	(83.224)	(83.224)




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Investment Management Agreement

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firma un contrato en concepto de fees por gestión denominado "Investment Management Agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD 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".

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.

De acuerdo con el "Investment Management Agreement", el "Investment Manager" recibirá las siguientes compensaciones:

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

Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil.

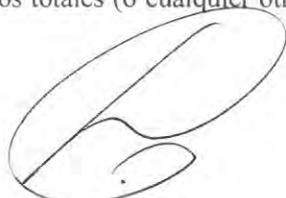
2. **Management Fee:** se devenga en concepto de los diferentes servicios prestados. Este "Management fee" está compuesto por una Base Fee y un Performance Fee.

- **"Base Fee":** Será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil, b) EPRA NAV de la Compañía (excluida la posición financiera neta, efectivo menos deuda) a partir del último día del último trimestre fiscal (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. El Base Fee se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % del Base Fee desde "First Closing Date".
- **"Performance fee":** será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre (ajustado para incluir el total de dividendos pagados durante ejercicio fiscal y excluir el capital neto captado durante ese año fiscal) respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV.

A. EPRA NAV de la sociedad al 31 de diciembre de dicho año.

B. El capital neto captado durante dicho año fiscal o en cualquier año fiscal desde el año más reciente respecto al cual la comisión Performance fee fue pagada.

C. Dividendos totales (o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas)



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

que fueron pagados en dicho año fiscal o en cualquier año fiscal desde el año más reciente al cual se pagó la comisión Performance fee.

Si el "Performance Fee" cumple lo anterior, será en dicho año el 20% del "High Water Mark Outperformance" (siendo este el importe que (A, menos B y más C) exceda sobre el "Relevant Water Mark".

La primera vez que se calculará el "Performance Fee" será el 31 de diciembre del primer año que se cumpla uno de los siguientes:

- a) 3 años desde "Final Closing Date"
- b) El año en el que cotice
- c) El primer año en que la Compañía complete la venta de más del 50% del valor de sus activos.

Los siguientes "Performance Fee" serán calculados el 31 de diciembre de cada ejercicio y serán pagados el primer día de Abril siguiente a la fecha en que se haya calculado dicho fee.

El pago de dicho fee será expresado en euros y pagado en efectivo, junto al IVA, en la medida que lo exija la ley aplicable.

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el 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.

Con fecha 12 de julio de 2017, se procedió a firmar un nuevo contrato "Investment Management Agreement" por el cual se mantienen la mayoría de las condiciones del anterior contrato "Investment Management Agreement" pero con las siguientes peculiaridades:

- 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.
- Management 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 MAB o cualquier otro mercado bursátil, 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 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".
- Set up fee: 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 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".
- "**Performance fee**": será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre respecto al cual el Performance fee haya sido

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

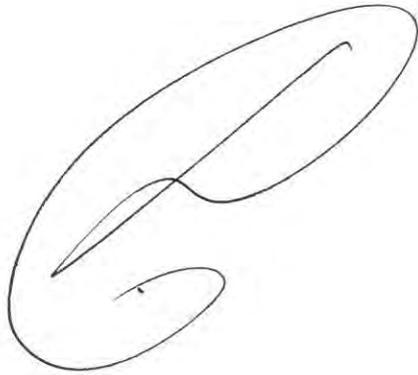
pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV

Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han devengado 121.800 euros y 76.800 euros, respectivamente relacionados con el Set Up Fee y 307.500 euros y 217.500 euros, respectivamente, en concepto de Management fees registrado por la Sociedad dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

El Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 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 los ejercicios 2017 y 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad no ha devengado retribución alguna por los trabajos que presta, excepto los devengados conforme al "Investment Management Agreement". Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.



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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6,00	7,00
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-

	2017	2016
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.252.842,00	684.986,00
Total pagos pendientes	-	-

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. Hechos posteriores al cierre

Tras el cumplimiento de las disposiciones exigidas por la Ley, la Sociedad salió a cotizar en el MAB el 28 de febrero de 2018.

No se ha producido hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas y con posterioridad al cierre del ejercicio, ningún acontecimiento conocido digno de especial mención.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

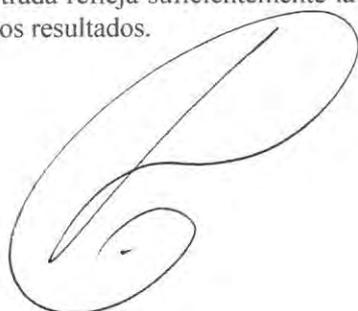
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	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 11/2009 tipo de gravamen 0%	N/A
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 25%	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 11/2009, 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 11/2009, 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 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 25%	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 25%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016 y 2017 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Ver nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

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

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




Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

FORMULACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

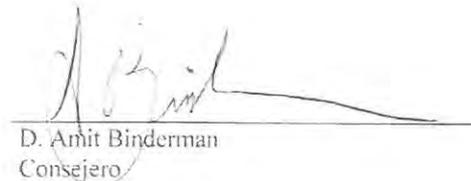
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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 número 1 a 36.

Madrid, 28 de marzo de 2018



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Anfolí
Consejero

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

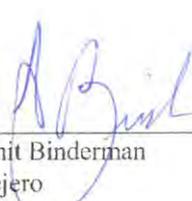
FORMULACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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 número 1 a 36.

Madrid, 28 de marzo de 2018

D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero

D. Alberto Antoli
Consejero

Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2017

1. SITUACION Y EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha realizado tres nuevas adquisiciones, contando a cierre del mismo con un total de seis activos inmobiliarios (cinco edificios completos y unos activos en el mismo edificio), habiéndose cuadruplicado el importe neto de la cifra de negocios desde 31 de diciembre de 2016, que se corresponde a los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias que se detallan en la nota 6 de la memoria.

Los gastos de explotación han incrementado principalmente por los gastos asociados con la reciente incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, así como por los gastos soportados por la Sociedad en cumplimiento de los acuerdos firmados con empresas vinculadas en el "Investment Management Agreement" descrito en la nota 11 de la memoria, presentando la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 un resultado de explotación que se mantiene negativo por importe de 489.243 euros (frente al importe negativo de 370.286 euros a 31 de diciembre de 2016).

El resultado financiero ha mejorado durante el ejercicio, siendo de 84.744 euros negativos (frente al importe negativo de 116.634 euros a 31 de diciembre de 2016) debido a la reversión de las provisiones de los intereses de los préstamos devengados con los inversores, por importe de 46.405 euros desde la "Final Closing Date" y que fueron provisionados en las cuentas anuales del ejercicio 2016, por haber emitido dichos inversores un *waiver* sobre los intereses de los préstamos devengados en base al *Subscription Agreement*, según queda reflejado en la nota 7.2 de la memoria.

Con todo lo anterior, el resultado del ejercicio se mantiene en cifras negativas a 31 de diciembre de 2017.

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 2017 estaban vacías, en fase de reforma, o por cualquier otro motivo, no estuvieran arrendadas.
- (ii) El crecimiento de los gastos de explotación por debajo de los ingresos de explotación. Los principales gastos corresponden a:
 - el coste de explotación de los inmuebles: (a) costes directos, tales como reparaciones y mantenimiento, suministros, gastos de comunidad, IBI y seguros, que se estiman en aproximadamente el 8% de los ingresos por alquileres del ejercicio, así como (b) los gastos en concepto de administración de fincas, previstos entre el 2,5% y 3% de los ingresos por alquileres de los edificios, de acuerdo a los contratos suscritos al respecto.
 - los honorarios de la Gestora: el Base Fee establecido en el Contrato de Gestión

5- ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS

La información relativa a operaciones efectuadas con acciones propias en el ejercicio 2017 se detalla en la Nota 8.3 de la memoria.

6- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

7- PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago de la Sociedad en el ejercicio 2017 ha sido de 6 días, y por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido.

FORMULACION DEL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

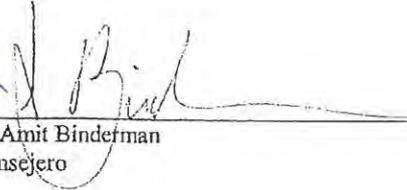
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los administradores de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A. han formulado el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2017.

Asimismo declara firmado de su puño y letra el citado documento, mediante la suscripción del presente folio anexo al presente documento

Madrid, 28 de marzo de 2018



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Bindelman
Consejero



D. Alberto Antón
Consejero

ANEXO III. Informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad emitido por BDO Auditores, S.L.P. en fecha 12 de julio de 2018.



GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Valuation report of Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

12 July 2018

PRIVATE AND CONFIDENTIAL



BDO Valuation Services
C/ Génova 27, 4º Planta
28004 Madrid, Spain
Tel.: +34 91 702 22 12
Fax: +34 91 702 21 94
www.bdo.es

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Carrer Provença, núm 231 “Casa Puig i Cadafalch” primer pis,
08008 Barcelona, Spain

To the attention of Mr. Jerry Zwi Mandel,

July 12th, 2018

Dear Mr. Mandel,

We are pleased to present you our report in relation to the valuation of Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

We would like to thank you for the trust placed in BDO Valuation Services, and we will be pleased to provide any further information or clarification regarding this valuation report.

We take advantage of this occasion to send you our best regards.

Yours faithfully,

Eduardo Pérez
Partner

Sergio Martín
Director

Important note

This document has been prepared based on private information, that has been provided by the management team of Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., not having conducted any independent verification of such information.

BDO does not assume or guarantee, the accuracy, correctness and completeness of the information, expressed or implied, contained in this document and provided by the above address to carry out our work.

BDO expressly disclaims any responsibility for the information contained or omitted in this document, expressed or implied. In addition, BDO expressly disclaims any liability for representations or warranties, express or implied, contained herein or omitted.

DEFINITIONS, ABBREVIATIONS AND GLOSSARY OF TERMS (1 OF 1)

Abbreviation	Meaning
€	Euros
€k	Thousands of euros
DCF	Discounted cash flow
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization
EBIT	Earnings before interest and tax
EBT	Earnings before taxes
FY	Fiscal Year
Galil Spain/ the Client/ the Company	Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Management	Management team of Galil Spain
n.a. / n.m.	Not available / Not meaningful

Abbreviation	Meaning
NAV	Net asset value
NBV	Net book value
NOPLAT	Net operating profit less adjusted taxes
P&L	Profit and loss account
REIT	Real Estate Investment Trust
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
sqm	Square metre
SOCIMI	Sociedades Cotizadas de Inversión en Mercados Inmobiliarios
Valuation Date	31 May 2018
YTD	Year-to-date

CONTENTS

Section	Title	Page
1	Introduction	5
2	Objective of our work	7
3	Basis of information and procedures performed	9
4	Brief description of Galil Spain	11
5	Valuation approach	21
6	Valuation analysis	24
7	Relevant matters to be considered	28
8	Conclusion	30
9	Limitations on the use and distribution of the report	32



SECTION 1

INTRODUCTION



INTRODUCTION (1 OF 1)

Background

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (“Galil Spain”, the “Company” or the “Client”)

Galil Spain is a Spanish real estate investment company, whose activity is to invest and subsequently manage and lease real estate assets focused on residential property in Spain, primarily Madrid and Barcelona.

The Company’s registered office and tax office is located at Carrer Provença, núm 231 “Casa Puig i Cadafalch” primer pis, 08008 Barcelona.

The corporate purpose of the Company is as follows:

- a) The acquisition, directly or indirectly through investee companies, of residential properties, rental communities, factional condominiums and any other type of residential offer, mainly in Madrid and Barcelona, for subsequent sale or lease.
- b) Notwithstanding the foregoing, the Company may invest up to 25% of the total share capital, premium reserves, contributions made by shareholders and loans and credits granted by shareholders in commercial properties, including office, storage and shopping center buildings, mainly in Madrid and Barcelona or properties outside Madrid and Barcelona.
- c) The acquisition and promotion of real estate of an urban nature for its lease, including the refurbishment of buildings under the terms established in Law 37/1992, of 28 December, on Value Added Tax.
- d) Holding shares in the capital of other listed companies of investment in the real estate market (SOCIMI) or in other entities not resident in Spanish territory that have the same corporate purpose as those and which are subject to a regime similar to that of established for said SOCIMI regarding the mandatory policy, legal or statutory, of distribution of benefits;

- e) The holding of shares in the capital of other entities, resident or not in Spanish territory, whose main corporate purpose is the acquisition of urban real estate properties for lease and which are subject to the same regime established by the SOCIMI as to the mandatory policy, legal or statutory, of distribution of benefits and meet the investment requirements referred to in article 3 of the Law of SOCIMIs.
- f) The holding of shares or participations of Real Estate Collective Investment Institutions regulated in Law 35/2003, of November 4th, of Collective Investment Institutions, or the rule that replaces it in the future. Additionally, the Company may develop other accessory activities, understood as those whose revenues represent, in aggregate, less than 20% of the income of the Company in each tax period or those that may be considered as accessory in accordance with the applicable law at any time.

Galil Spain is subject to the SOCIMI regime and its shares are listed on the Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) since February 28th, 2018 , with a current capital admitted and capitalization of approximately €20,600k, under the code “YGCS”.

Currently, the share capital of Galil Spain is comprised of 2,079,986 shares (including 30,000 treasury shares), each at a 10€ nominal price.

As at May 31st, 2018, Galil Spain does not have subsidiaries.

Purpose of our work

As we have been informed, Galil Spain is planning to perform a capital increase for the entrance of new investors into the capital (the “Transaction”).

Within above context, the Company’s management team has considered appropriate to request BDO Financial Advisory (“BDO”) professional collaboration to estimate the possible fair value of Galil Spain’s equity value.



SECTION 2

OBJECTIVE OF OUR WORK



OBJECTIVE OF OUR WORK (1 OF 1)

Scope of our work

The objective of our collaboration has been to perform the work necessary to estimate the possible range of fair values for the Galil Spain's shares (Equity Value), through the application of generally accepted valuation methods.

The fair value of Galil Spain's shares has been estimated at 31 May 2018, since it corresponds to the date of the last available financial statements of the Company. We have been informed that no significant events have occurred up to the date of this report that might significantly change the range of values estimated for Galil Spain's shares at the valuation date.

Fair value is defined as *“the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date”*.

In connection with the valuation work objective of this report, we should point out that any valuation exercise implicitly has, in addition to objective factors, other subjective factors involving an opinion and from which, therefore, the “value” obtained constitutes an estimate to be used as a reference point for the interested parties in carrying out a transaction, meaning that it is not possible to guarantee that third parties will necessarily be in agreement with the conclusions of our work.

One has also to take into account the fact that in the context of an open market there may exist different prices for a particular business/asset due to subjective factors such as the negotiating power between the parties or different perceptions of future prospects for its use.



SECTION 3

BASIS OF INFORMATION AND PROCEDURES PERFORMED



BASIS OF INFORMATION AND PROCEDURES PERFORMED (1 OF 1)

Information basis and procedures applied

Basis of information

Our work has been based on the economic, financial, operating and market information, provided mostly by Galil Spain as well as on information from public sources.

The main information gathered for performing our work is included below:

- Galil Spain's audited financial statements at 31 December 2017.
- Galil Spain's unaudited financial statements at 31 May 2018.
- Trial balance of Galil Spain at 31 December 2017 and 31 May 2018 YTD.
- Budget for FY18 and recurrent corporate overhead projections (2018-2019) of Galil Spain.
- Rent rolls of Galil Capital's properties as of July 2018.
- List of the MAB on-going costs in tax, legal and financial advisors.
- A detailed inventory of the Company's real estate portfolio.
- Valuation reports of the Company's residential properties issued by Savills-Aguirre Newman and dated June 2018.
- Preliminary performance fee calculation detail as of 30 June 2018, provided by the Management, based on 31 December 2017 Galil Spain's financial statements.
- Investment Management Agreement signed on 12 July 2017 between Galil Spain and GC Nadlan Real Estate, S.L.
- Other information available concerning issues relating to assets and liabilities, accounting details, corporate overheads, etc., of interest for our work.

Main procedures applied

Our work was carried out using the procedures described below:

- Review and analysis of the information and understanding the Company's business and financial situation.
- Meetings and conversations with the Management in order to obtain other information considered useful for our work.
- Estimation of the fair value of Galil Spain's shares with the application of the selected valuation method (NAV Method), under the going concern criteria and taking into account the context and characteristics of the Company.
- Analysis and conclusions based on the results obtained and discussion of our findings with the Company's Management.
- Obtaining written confirmation from the Management of Galil Spain in which they state to us that the information received is exact and that they have informed us of all relevant aspects that might affect our work.
- Preparation of the present report including our conclusions.



SECTION 4

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN

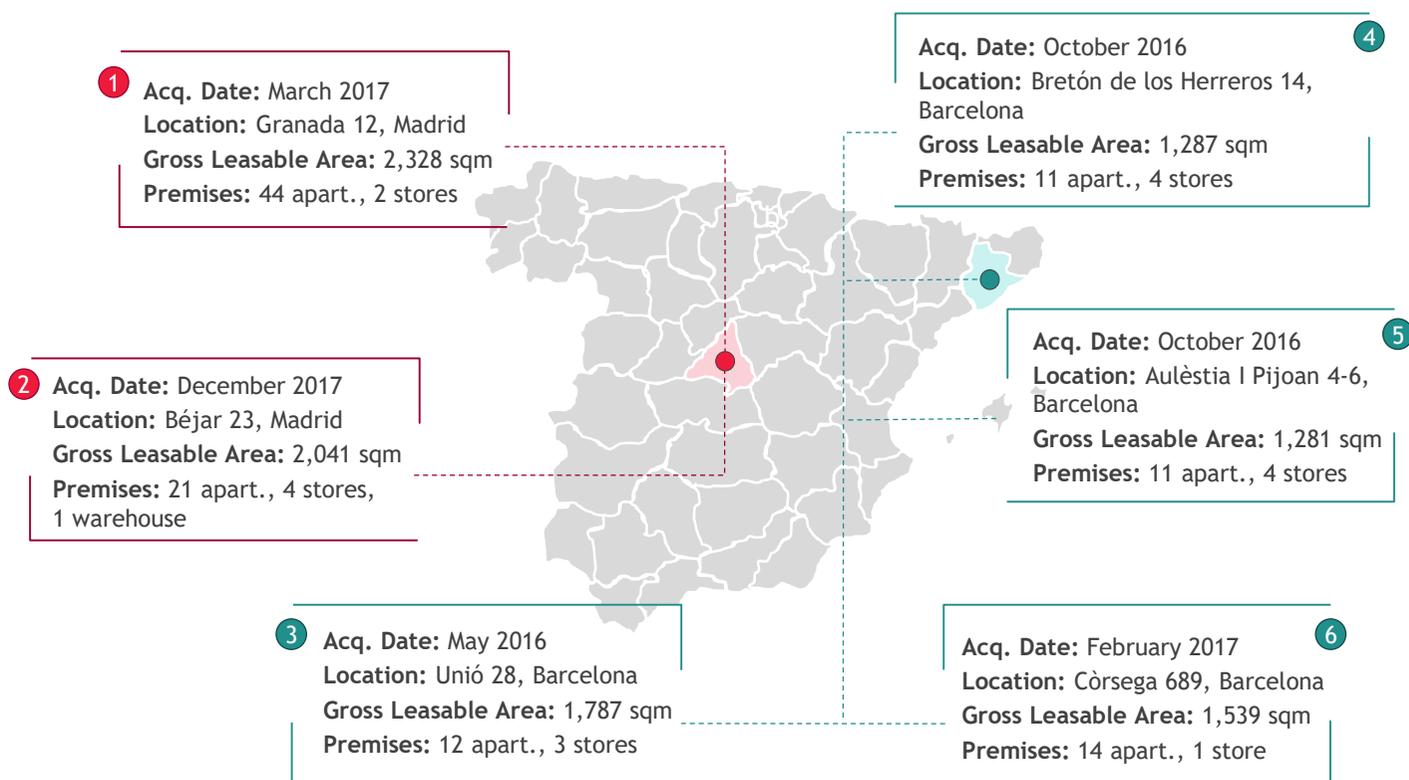


BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (1 OF 9)

Company overview

Galil Spain is a Spanish real estate investment company founded in December 2015 that invests in residential properties in mayor cities in Spain, primarily Madrid and Barcelona. The Company is geared to commit long term investments, focusing on properties that can generate stable income as well as in opportunities for generating profit through value added actions. In this regard, Galil Spain is externally managed by GC Nadlan Real Estate, S.L. an independent private management company specialized in the real estate industry.

Currently, the Company owns the following six residential properties located in consolidated areas of Madrid and Barcelona:



Source: Galil Spain's website.

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (2 OF 9)

Properties of Galil Spain - Madrid

1 Residential building - Granada 12

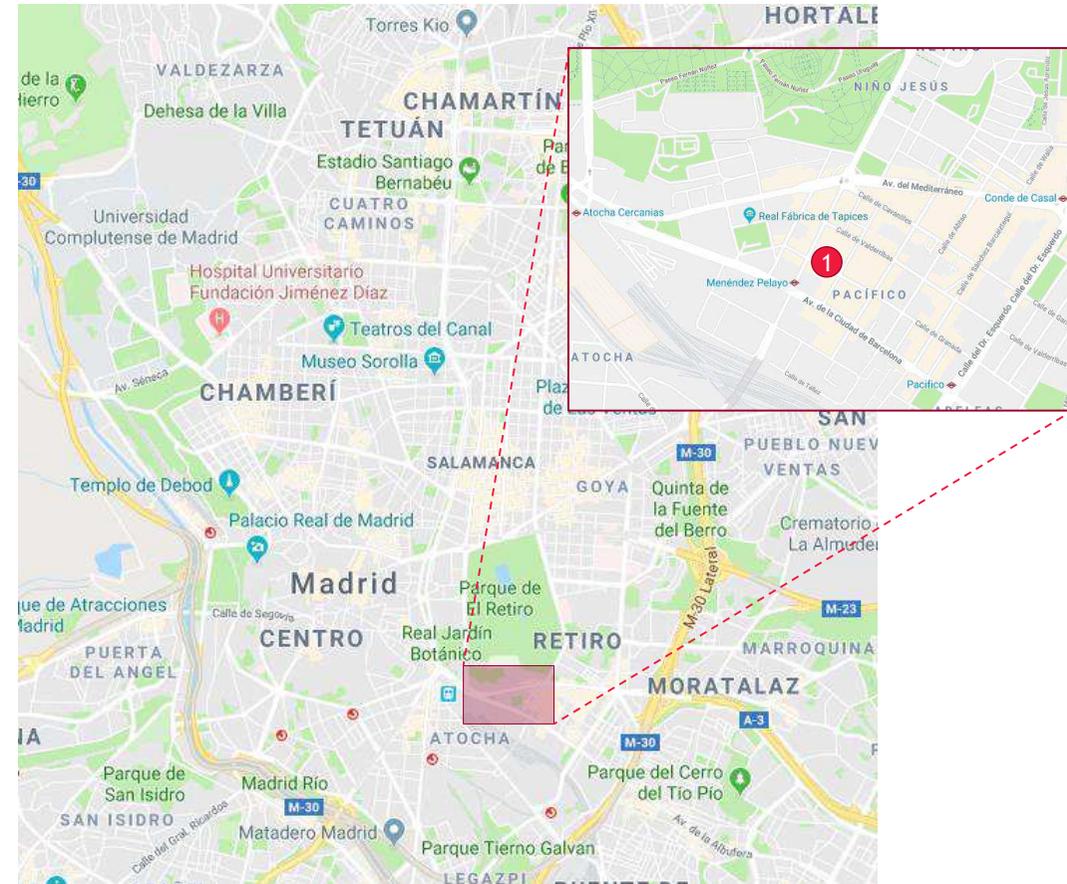
The property is located in calle de Granada 12, in Pacífico neighborhood, in the southern Retiro district of Madrid.

The property is a 6-floor residential building with a total of 56 apartments and 2 commercial premises, of which 44 apartments and the 2 commercial premises were acquired by the Company in March 2017. The ground floor is composed of the 2 commercial stores by each side of the doorway and 6 apartments. The rest of the floors (first to sixth) have 8 apartments each.

The total surface of the property owned by the Company amounts to 2,328 sqm.



Source: Galil Spain's website.



Connections



Airport: 20km - 20mins by car



Metro: 150m from Menendez Pelayo station



Commuter/ Train: 1.8km from Atocha station - 8mins drive

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (3 OF 9)

Properties of Galil Spain - Madrid (continued)

2 Residential building - Béjar 23

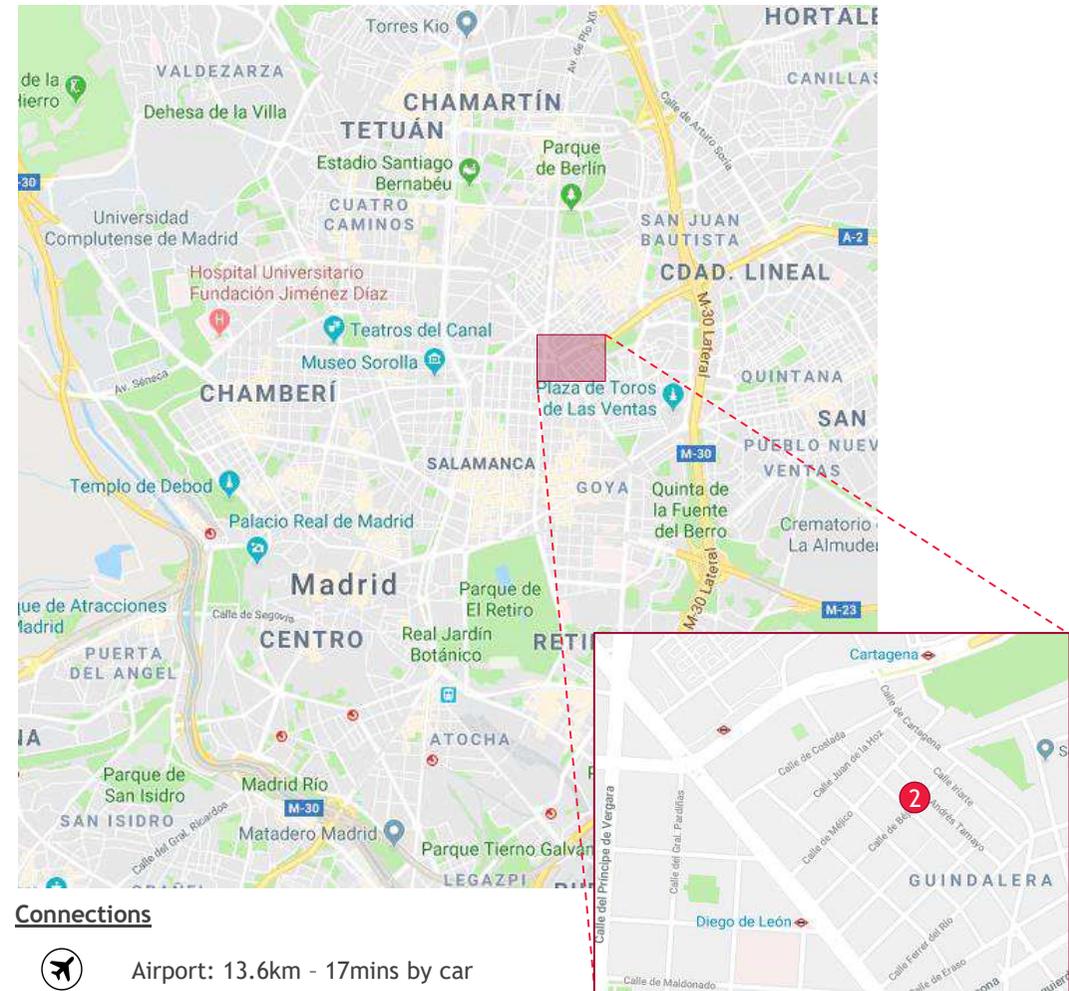
The property is located in calle de Béjar 23, in the Guindalera neighborhood, which belongs to the Salamanca district of Madrid.

The property, which was acquired by the Company in December 2017, is a residential building with commercial premises and apartments on its bottom floor. It has 4 floors, including an attic on the upper level. Currently the building is undergoing a series of works consisting in joining 2 commercial stores to form a single apartment and the split of one apartment into 2 apartments in the second floor. The property will count with 3 commercial premises and 23 apartments.

The total surface of the building is 2,041 sqm, of which 1,634 sqm are for residential purposes, while 216 sqm are formed by the commercial stores.



Source: Galil Spain's website.



Connections



Airport: 13.6km - 17mins by car



Metro: 650m from Av. América station and 400m from Diego de León station



Commuter/ Train: Atocha station (5.6km) and Chamartin station (6.1km)

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (4 OF 9)

Properties of Galil Spain - Barcelona

3 Residential building - Unió 28

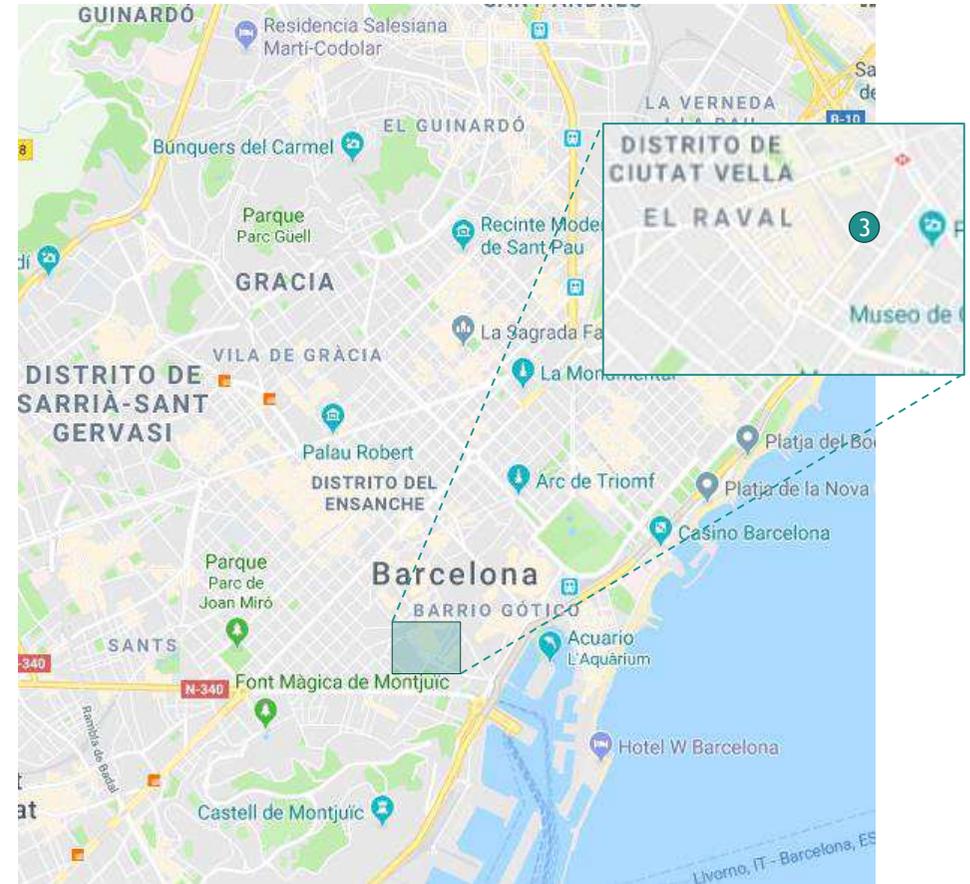
The property is located in calle Unió 28, in the Raval neighborhood, which belongs to the Ciutat Vella district, the most centric area of the city that comprises the historic center of Barcelona.

The property, acquired in May 2016, was built in 1840 and is a 3-floor building with a total of 12 apartments and 3 commercial premises on the ground floor. The first floor is composed of 3 apartments, the second floor has 4 apartments and the third floor (attic) counts with only 1 apartment. Also, the building counts with a mezzanine that holds 3 additionally apartments.

The total surface of the building is 1,787 sqm, of which 1,228 sqm are for residential purposes, while 330 sqm are formed by the commercial stores.



Source: Galil Spain's website.



Connections



Airport: 12.5km - 20mins by car



Metro: 200m from Liceu station



Commuter/ Train: Plaça Catalunya station (1.1km) and Barcelona-Sants (3.3km)

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (5 OF 9)

Properties of Galil Spain - Barcelona (*continued*)

4 Residential building - Bretón de los Herreros 14

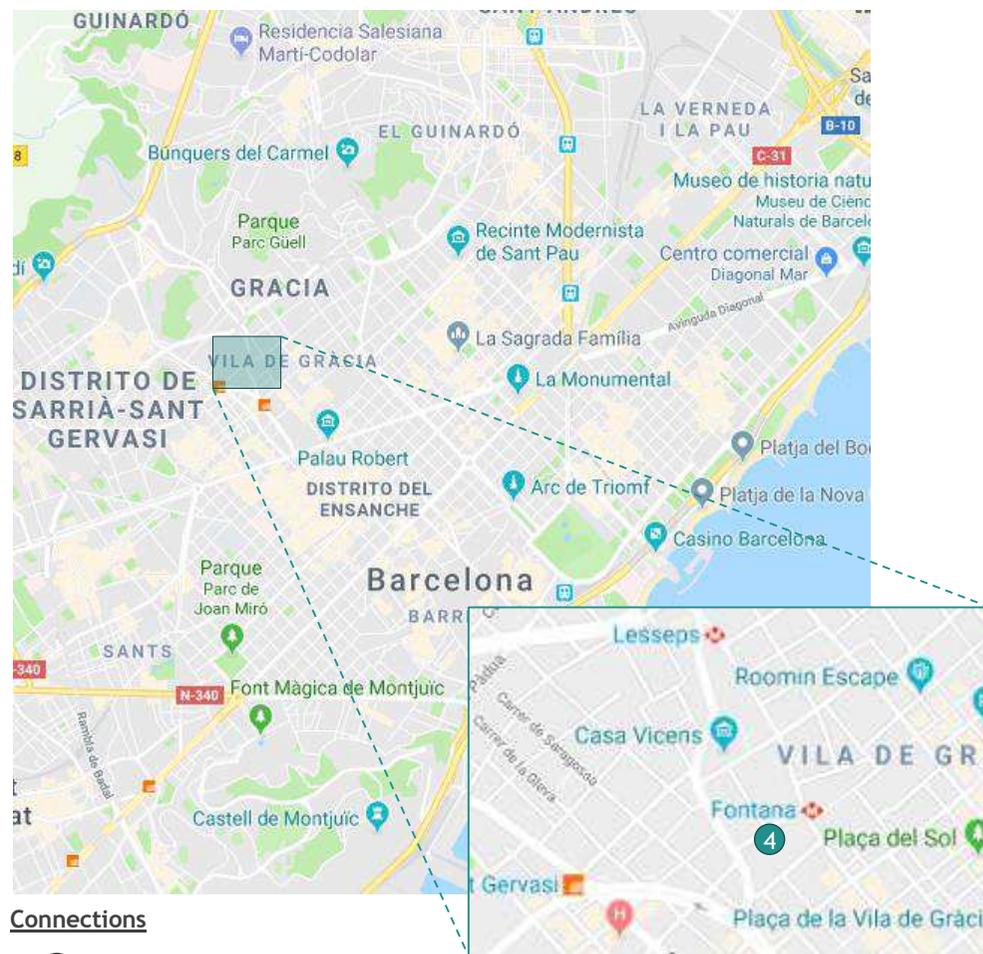
The property is located in Barcelona, in Calle Bretón de los Herreros 14, near the streets of Gran de Gracia and Via Augusta. The district of Gracia, in which the property is located, is the smallest in terms of surface of the ten that comprise the city of Barcelona.

The property, acquired in October 2016, was built in 1932. Its built surface of 1,287 sqm is divided into 5 floors over ground and one mezzanine floor. It is built over a 197 sqm plot.

The building is divided into 11 apartments and four commercial premises located in the ground floor.



Source: Galil Spain's website.



Connections



Airport: 17.5km - 20mins by car



Metro: Fontana station (120m) and Lesseps (500m)



Commuter/ Train: Plaça Catalunya station (2.3km) and Barcelona-Sants (3.1km).

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (6 OF 9)

Properties of Galil Spain - Barcelona (continued)

5 Residential building - Aulèstia I Pijoan 4-6

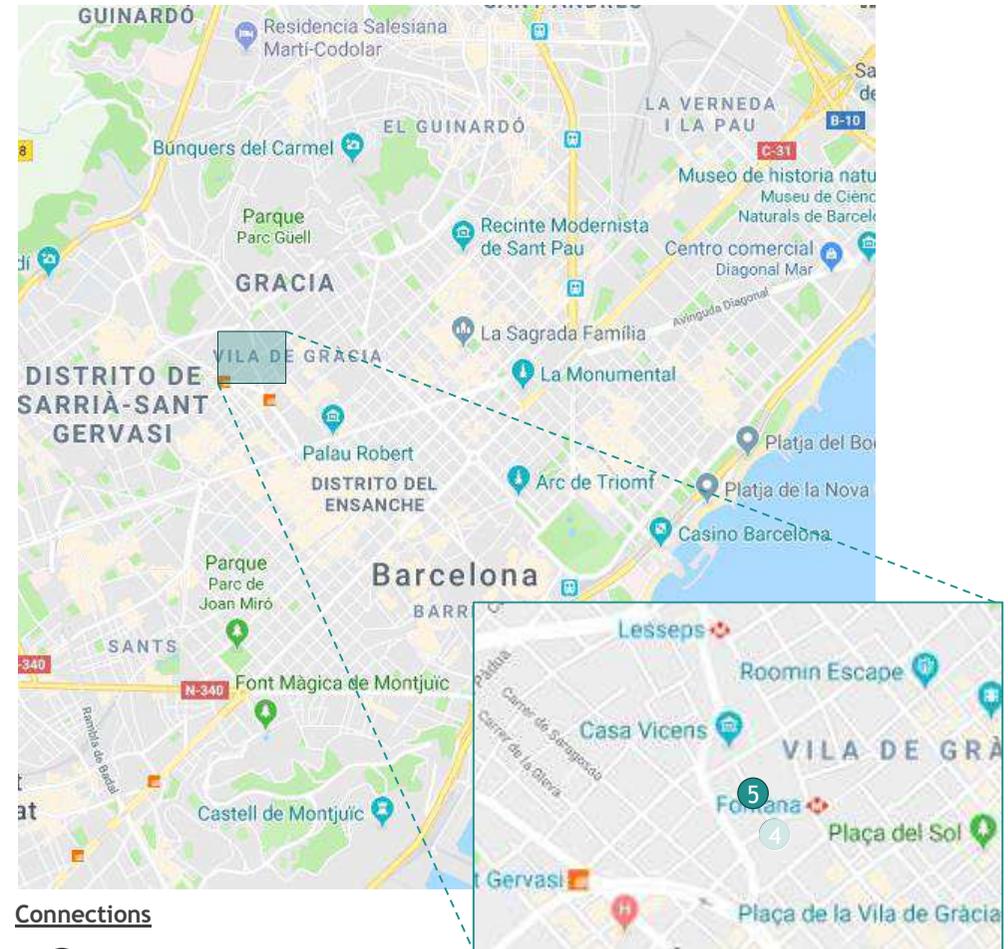
The property is located in Barcelona, in Calle Aulèstia I Pijoan, numbers 4 and 6, near to the streets of Gran de Gracia and Via Augusta. The district of Gracia, in which the property is located, is the smallest in terms of surface of the ten that comprise the city of Barcelona.

The property, acquired in October 2016, was built in 1932. Its built surface of 1,281 sqm is divided into 6 floors (including the mezzanine). It is built over a 328 sqm plot.

The building is divided into 11 residential units and one commercial premise located in the ground floor.



Source: Galil Spain's website.



Connections



Airport: 17.5km - 20mins by car



Metro: Fontana station (160m) and Lesseps (450m)



Commuter/ Train: Plaça Catalunya station (2.4km) and Barcelona-Sants (3.1km).

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (7 OF 9)

Properties of Galil Spain - Barcelona (continued)

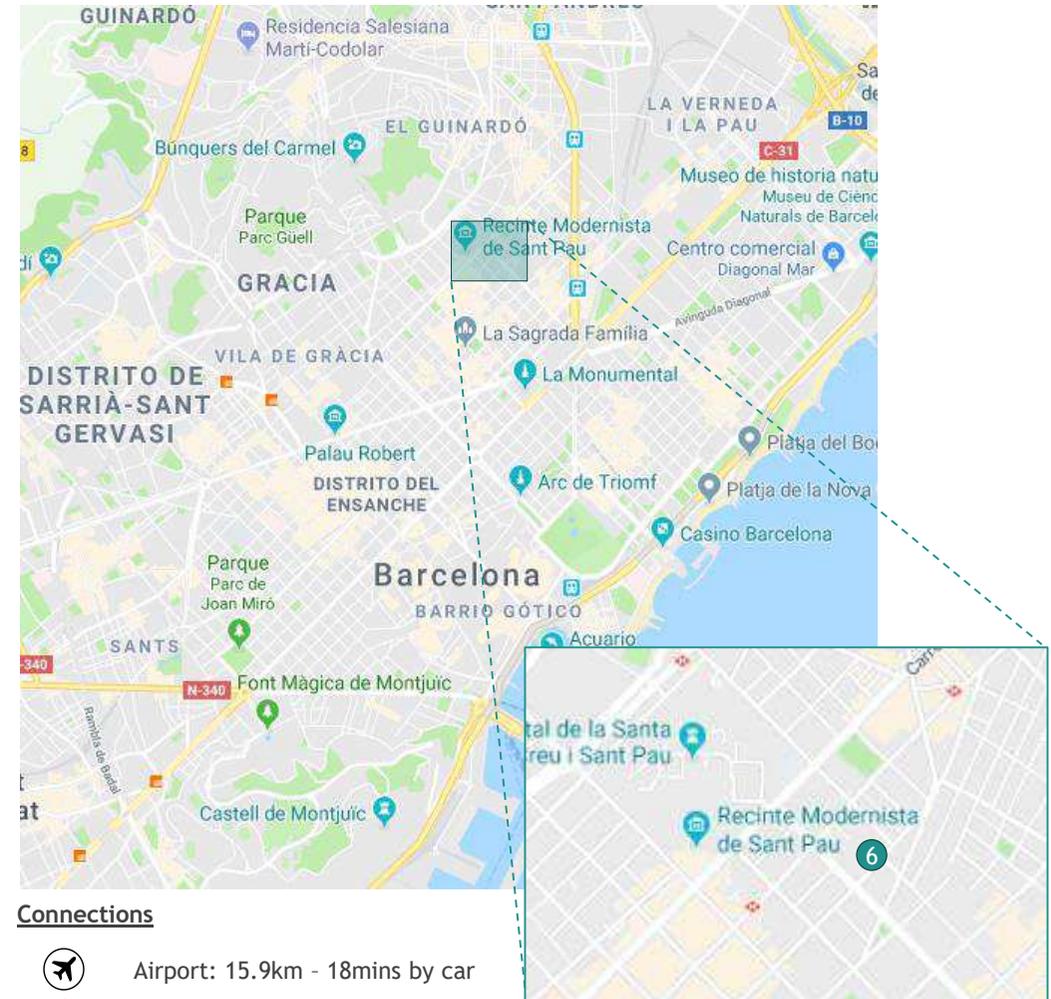
6 Residential building - Còrsega 689

The property is located in calle Còrsega 689, in the Eixample neighborhood of Barcelona. This area is characterized for being the most crowded area of the city in absolute terms and stands out for its many leisure and touristic attractions.

The property was acquired in February 2017 and was built in 1960. It is an 8 floor building with a total of 15 apartments and 1 commercial premise located on the ground floor. The total surface of the building is 1.539 sqm, of which 1,235 sqm are for residential purposes (two 84 sqm apartments per floor and a 58 sqm attic) while 301 sqm belong to the commercial store, however, the 58 sqm attic is not considered as habitable at the present time.



Source: Galil Spain's website.



Connections

 Airport: 15.9km - 18mins by car

 Metro: 400 from Sant Pau station

 Commuter/ Train: Plaça Catalunya station (3.5km) and Barcelona-Sants (5.0km).

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (8 OF 9)

Main financial figures - P&L

Profit and loss account of Galil Spain

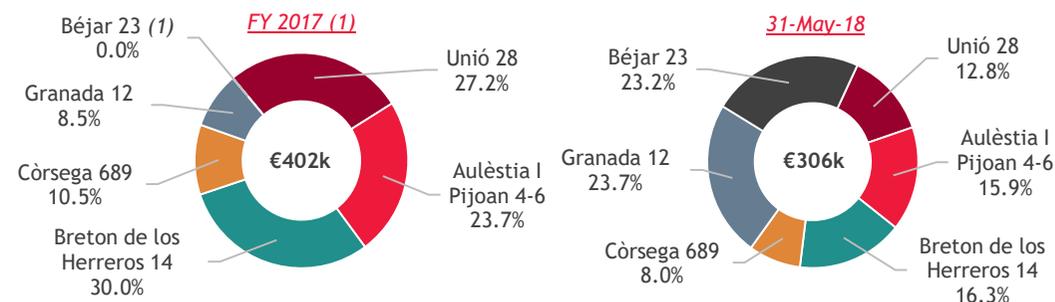
Galil Spain - P&L €k	FY 2016	FY 2017	YTD 31-May-18
A Net turnover	101	402	306
Other operating income	-	6	2
Total revenue	101	408	308
<i>% growth</i>	<i>n.a.</i>	<i>304.2%</i>	<i>n.a.</i>
Personnel expenses	-	-	(4)
Other operating expenses	(505)	(779)	(480)
B - of which external services	(398)	(739)	(434)
Non-financial and other capital gains	55	-	-
Value deterioration of property	-	(9)	-
EBITDA	(349)	(380)	(175)
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>-345.9%</i>	<i>-94.7%</i>	<i>-57.3%</i>
Depreciation	(22)	(109)	(11)
EBIT	(370)	(489)	(186)
Financial results	(117)	(85)	(62)
EBT	(487)	(574)	(249)
Income taxes	(6)	-	-
Net income	(493)	(574)	(249)

Source: Audited annual accounts of FY 2017 and unaudited financial statements at 31 May 2018.

Main financial figures - P&L

- A** Net turnover refers to the earnings related to the lease contracts with the different tenants of Galil Spain's properties. In FY 2017, net turnover increased up to €402k mainly due to the full operating cycle of the buildings acquired within the year 2016 and the incorporation of 3 new buildings in 2017.

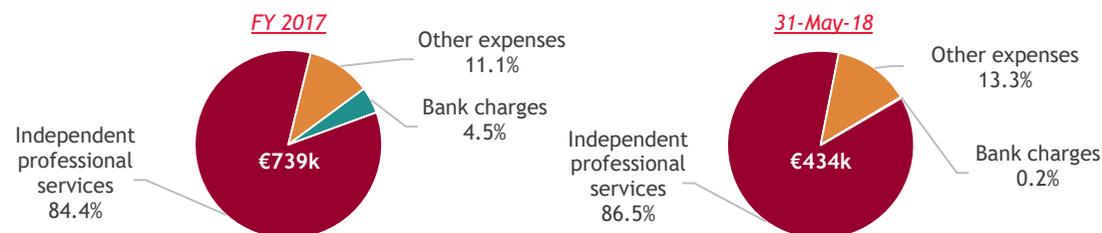
Breakdown of revenues by property (%)



(1) The building located in Béjar 23 (Madrid) was acquired in December 2017, therefore it has no accounted revenue for the FY 2017.

- B** External services include (i) independent professional services; (ii) bank charges; and (iii) other expenses.

Breakdown of external services by type (%)



Source: Audited annual accounts of FY 2017 and unaudited financial statements at 31 May 2018.

BRIEF DESCRIPTION OF GALIL SPAIN (9 OF 9)

Main financial figures - Balance sheet

Balance sheet of Galil Spain

Galil Spain - Balance sheet €k	FY 31-Dec-16	FY 31-Dec-17	YTD 31-May-18
A Investment properties	9,080	21,749	22,350
Non - current financial assets	-	44	47
Non - current assets	9,080	21,793	22,396
Trade and other receivables	36	77	107
B Current financial assets	500	2,483	568
Prepaid expenses	-	-	26
Cash and cash equivalents	5,567	1,651	2,508
Current assets	6,103	4,212	3,208
Total assets	15,183	26,005	25,605
C Long term credit with financial institutions	3,500	6,223	6,223
Other long term financial liabilities	-	65	88
Non - current liabilities	3,500	6,288	6,311
Short term debts	11,974	409	327
C - Short term credit with financial institutions	166	203	132
D - Other short term financial liabilities (1)	11,808	206	195
Short term debts with group companies	119	-	-
Trade and other payables	85	102	23
Current liabilities	12,178	511	350
E Net equity	(494)	19,207	18,944
Total equity and liabilities	15,183	26,005	25,605

Source: Audited annual accounts of FY 2017 and unaudited financial statements at 31 May 2018.

A Net book value of the investments in properties is the following:

Net book value of investment properties €k	31-Dec-17	31-May-18
Unió 28 - Barcelona	2,928	2,938
Aulèstia I Pijuan 4-6 - Barcelona	3,112	3,030
Breton de los Herreros 14 - Barcelona	2,991	3,112
Còrsega 689 - Barcelona	2,309	2,350
Granada 12 - Madrid	5,851	6,221
Béjar 23 - Madrid	4,557	4,699
Total	21,749	22,350

B At 31 May 2018, current financial assets amounts to €568k, mainly corresponding to the capitalization of the upfront payment regarding the acquisition of a new building located in Escorial 9, Madrid (€424k of deposit agreement and €140k of brokerage fee).

C Galil Spain has three outstanding balances of interest-bearing loans (mortgage), at 31 May 2018, which were granted for the acquisition of the properties Granada 12, Bretón de los Herreros 14 and Unió 28.

Mortgage loans €k	Maturity	Principal granted	Book value at 31-May-18		
			Short term	Long term	Total
Bankinter	18-11-2036	2,600	38	948	986
Sabadell	31-07-2031	1,100	63	2,380	2,443
Bankinter	16-3-2037	2,926	32	2,894	2,926
Total		6,626	132	6,223	6,355

D Other short term financial liabilities corresponds mainly to a €200k investor loan, €8k of other liabilities and -€13k of other outstanding items. At 21 June 2018 the investor loan was capitalized into equity through a capital increase.

E Net equity amounts to €18,944k at 31 May 2018.



SECTION 5

VALUATION APPROACH



VALUATION APPROACH (1 OF 2)

Introduction and valuation methodology proposed

The valuation methods, as well as the information used have to be, in any case, appropriate to the circumstances and context in which the valuation is taking place, considering several aspects like the nature of the business, the valuation reason, the specific situation of the company/assets, the management or shareholder's future expectations, etc.

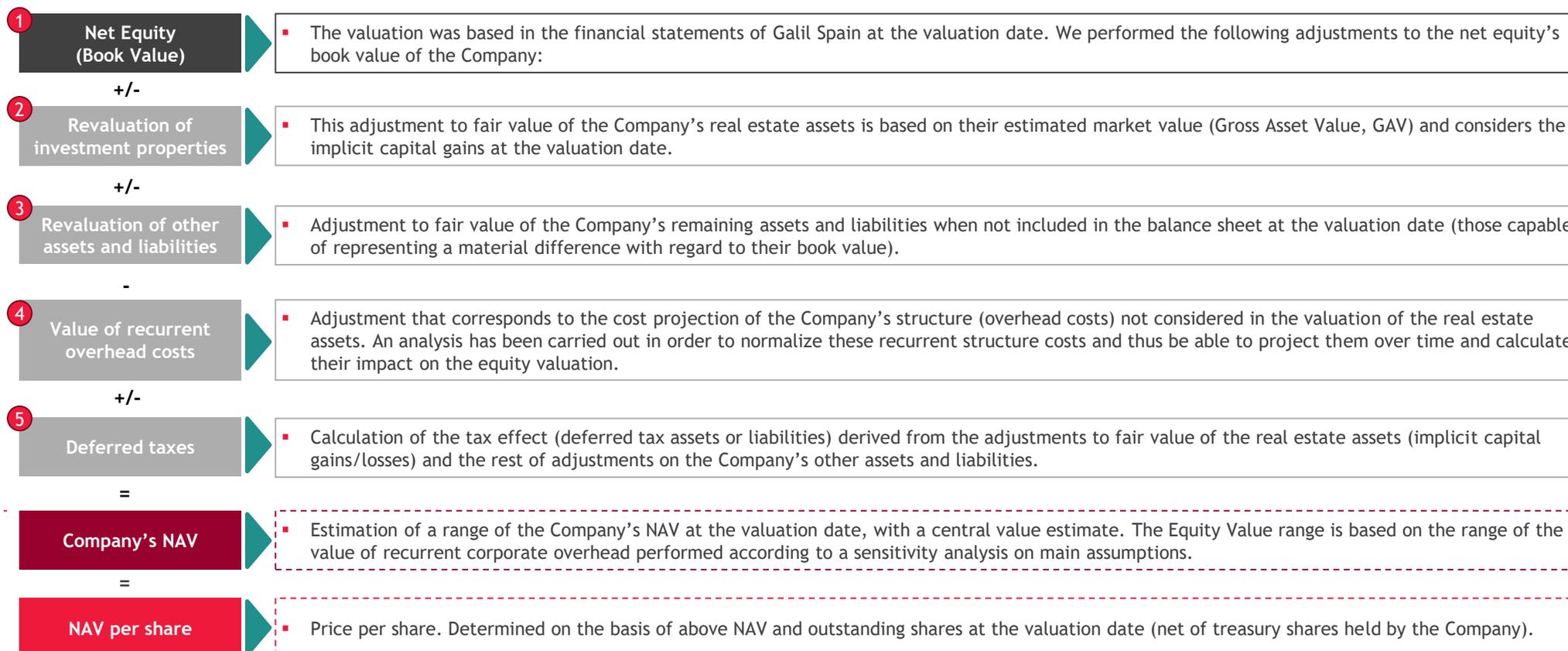
Considering the type of activity carried out by Galil Spain, we believe that the most accurate valuation methodology to apply would be the **Net Asset Value ("NAV") method**, since we consider it is the method which best reflects the market value of companies with real estate business activity.

VALUATION APPROACH (2 OF 2)

NAV Method - Description

Net Asset Value is a key performance measure used in the real estate industry. The objective of the NAV measure is to highlight the fair value of the assets and liabilities within an ongoing real estate investment company with a long-term investment strategy.

NAV valuation analysis was conducted as indicated in the graph below:





SECTION 6
VALUATION ANALYSIS



VALUATION ANALYSIS (1 OF 3)

NAV of Galil Spain

Application of the methodology

1 Net equity's book value of the Company

The net book value of Galil Spain as of 31 May 2018 amounts to €18,944k.

2 Revaluation of investment properties

The Company's real estate assets have been valued at market value following the methodology of the Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") and according to the International Valuation Standards ("IVS"). This market valuation of the real estate assets owned by the Company has been carried out by Savills-Aguirre Newman, according to six reports dated June 2018.

Since Galil Spain records its real estate assets using the method of acquisition price (net of allowances and amortizations) accepted by the Spanish GAAP (General Accounting Plan, "PGC"), we adjust the value of the Company's equity to the impact of the residential properties' market value less net book value of the same at 31 May 2018 (implicit capital gains or losses). Total fair value of the real estate assets, which corresponds to their aggregated market values, amounts to €31,361k.

The above mentioned estimated adjustment results as follows:

Revaluation of investment properties €k	NBV 31-May-18	Fair Value 31-May-18	Capital gain/loss
Unió 28	2,938	4,234	1,296
Aulèstia I Pijuan 4-6	3,030	4,518	1,488
Breton de los Herreros 14	3,112	4,819	1,707
Córsega 689	2,350	3,296	946
Granada 12	6,221	8,178	1,957
Béjar 27	4,699	6,316	1,617
Total	22,350	31,361	9,011

3 Revaluation of other assets and liabilities

According to our analysis, and the information provided by the Company's Management, it has been considered to make the following adjustments in the other items of the Company's balance sheet at 31 May 2018:

Current liabilities €k	NBV 31-May-18	Fair Value 31-May-18	Capital gain/loss
Current liabilities	350	1,814	(1,464)
- Investor loan a	200	-	200
- Performance fee provision b	-	1,664	(1,664)

a Subsequent event: on 21 June 2018, Galil Spain has agreed a capital increase through the capitalization of an investor's loan in an amount of €200k (20,000 new shares at 10€ of nominal value per share). The purpose of this capital increase is to capitalize the €200k loan of a subscriber of the investment agreement that was not capitalized on September 28, 2017, in order to reduce a portion of the Company's outstanding liabilities and increase own resources.

b This liability (provision) refers to the preliminary calculation of the performance fee payment to the Company's Management, estimated by them as of 30 June 2018, based on 31 December 2017 financials, according to the terms of the Investment Management Agreement.

For the rest of assets and liabilities, their fair value coincides with their book values at 31 May 2018 and therefore, there are no other adjustments that could affect the Equity Value of the Company at such date.

VALUATION ANALYSIS (2 OF 3)

NAV of Galil Spain (continued)

Application of the methodology (continued)

4 Value of the recurrent overhead costs (not included in GAV Calculation)

The adjustment corresponding to the projection of the structure costs of the Company, necessary to run the business and not considered in the valuation of the real estate assets, must be made in the Company's equity valuation.

Overhead expenses have been determined on normalized and market basis for current ongoing business, i.e. the costs that would be incurred by a third party in the market in order to manage the Company's current activities/assets.

Normalized overhead expenses of €250k, yearly growing at expected annual inflation rates, have been projected over a 10-year period, and their present values have been calculated by discounting the cash flows of these projected 10-year structure costs with a discount rate equal to the weighted average discount rate used in the RICS valuations performed for each residential property of Galil Spain.

In addition, a sensitivity analysis was carried out varying the estimate of the normalized overhead cost by +/- 20%, with the following results:

Estimated overhead expenses €k	Lower range	Central value	Upper range
Value of recurrent normalized overhead costs	2,360	1,962	1,565

5 Deferred taxes

On May 31st, 2016, the Company notified the Tax Agency of its option for the application of the Regime of Listed Companies of Investment in the Real Estate Market, being subject to Law 11/2009, of October 26th, with the modifications incorporated to it by means of Law 16/2012, of December 27th by which the SOCIMIs are regulated.

The Company complies with all the requirements established in the SOCIMI regime since its incorporation in the Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") on February 28th, 2018.

By virtue of Law 11/2009, of October 26th, by which the Spanish Real Estate Investment Trusts (SOCIMI) are regulated, the companies that choose to be regulated by the special regime of such law will pay 0% of Corporate Tax. If tax losses are generated, article 25 of the Consolidated Text of Corporate Tax Law, approved by the Legislative Royal Decree 4/2004 of March 5th, will not be applicable. The deductions and allowances regime established in Chapters II, III and IV of such regulation would not be applicable either. For everything else not considered in Law 11/2009, which is established in the Consolidated Text of Corporate Tax Law will apply.

To fulfill our work, we have assumed full application of the SOCIMI regime to the Company, with the following special considerations:

- The Company plans to follow the SOCIMI requirements of holding each property for at least three years from the date of purchase.
- The obligations of repayment of debt will not interfere in the payment of minimum dividend required by the regulation of the SOCIMIs.
- In case of there being shareholders of the Company with shares over 5% that pay lower than 10% tax (excluding other SOCIMI or REITs), the Company will charge the taxes applicable in that case (19%) to the shareholder that causes that tax burden to the Company, so the tax situation of the Company's shareholders is neutral for the purpose of the Company's cash flows.

VALUATION ANALYSIS (3 OF 3)

NAV of Galil Spain (continued)

Application of the methodology (continued)

5 Deferred taxes (continued)

Thus, considering the Company's SOCIMI condition and its compliance with the SOCIMIs' regime mentioned previously, we have assumed a 0% tax rate; therefore, no tax effects have been estimated on the adjustment to market value of the real estate assets (implicit gains/capital loss) and on the rest of adjustments of other assets and liabilities.

6 Valuation results

Based on the work carried out and the sensitivity analysis on the corporate overhead costs, we have calculated the lower range and the upper range of value of the Company's shares.

Thus, the estimated range of fair value of Galil Spain's shares at 31 May 2018 would be as follows:

Valuation of Galil Spain (NAV Method) €k	Lower range	Central value	Upper range
Net equity's book value	18,944	18,944	18,944
+ / (-) Revaluation of investment properties	9,011	9,011	9,011
+ / (-) Revaluation of other assets and liabilities	(1,464)	(1,464)	(1,464)
(-) Value of recurrent overhead costs	(2,360)	(1,962)	(1,565)
+ / (-) Deferred taxes	-	-	-
FV of Galil Spain's Equity Value	24,131	24,529	24,927
# shares (net of treasury shares) (1)	2,049.986	2,049.986	2,049.986
Value per share (€)	11.77	11.97	12.16

(1) It refers to the total number of subscribed shares (2,059,986) as of 31 May 2018, minus the existing treasury shares (30,000), plus the new 20,000 shares from the capital increase of the investor loan performed by 21 June 2018.



SECTION 7

RELEVANT MATTERS TO BE CONSIDERED

RELEVANT MATTERS TO BE CONSIDERED (1 OF 1)

The information used by BDO for the preparation of this report has been obtained from different sources such as indicated in the same. Our work has included the analysis of financial and accounting information, but the scope of the same has not included the revision or verification of the financial information provided, or the auditing according to the generally accepted audit regulations. As a result, we do not assume any responsibility and we do not issue any opinion in regard to the accuracy or entirety of the information that has been provided by the Company or obtained from external sources.

Our work has not included a due diligence from a financial, commercial, technical, environmental, tax, labor, registry, legal or any other point of view. As a result, the potential resulting implications have not been considered in our analysis. Our work has not included the verification of compliance of the requirements to become a SOCIMI or to apply the especial tax regime of that type of companies. Our valuation work is based on the hypothesis mentioned previously and on the assumption that the Company is already under SOCIMI regime (tax benefits applied), and therefore will be subject to tax payments at 0% in the following years, and its debt repayment obligations will not interfere with the minimum dividend payments required by the legislation of the SOCIMI.

It is necessary to explain that the entire valuation assumes, apart from the objective factors, certain subjective factors that imply judgment and the establishment of work hypothesis, whose compliance depends on, to a large extent, future events for which it is impossible to know its final outcome, and therefore, despite final values are a reference for the parties involved in the transaction, it is not possible to assure that third parties will necessarily agree with the conclusions of this report.

Likewise, we must consider that in an open market context, different prices could exist for a particular business due to subjective factors such as the negotiation power between the parties or different perceptions of the business's future perspectives. In this regard, potential purchasers could consider this when determining the price to pay, certain positive or negative synergies such as costs savings, prospects of increasing or decreasing its business figures, tax purposes and others.

The Company's calculated value must be understood in a context of continuity and under similar conditions to the activities currently being carried out. The mentioned calculation has been based on the hypothesis of best estimate and judgment according to the current circumstances and expectations.

We have based our valuation analysis on the economic and financial information as at May 31st, 2018, considering the current market and business conditions and forecasts on the date mentioned, meanwhile we have obtained all this relevant updated information as at valuation date to be able to conclude the valuation on this date.

According the information received from the Company's Management, no significant events have occurred between May 31st, 2018 and the date of this report that could significantly affect the value of the Company, and therefore, the results of our work.

We have been provided with non-audited financial statements of Galil Spain as at May 31st, 2018 and a confirmation that they give a true and fair view of the state of affairs of Galil Spain at such date. Additionally we have been informed by the Company's Management that no significant events have occurred between May 31st, 2018 and the date of this report which could significantly affect the results of our work.

We have been provided with a preliminary performance fee calculation prepared by the Company's Management as of 30 June 2018, based on 31 December 2017 financials, estimated according to the terms of the Investment Management Agreement. BDO assumes no responsibility on its estimation.

We must point out that our work is of independent nature and does not constitute a fairness opinion, a solvency opinion or an investment recommendation to the Company, its shareholders or third parties on the position they should take with regard to potential transactions involving the shares of Galil Spain, or on the effects these might have for them. Any decision by third parties must be carried out under their own responsibility and using their own analysis and verifications considered necessary to reach their own conclusions.



SECTION 8
CONCLUSION



CONCLUSION (1 OF 1)

According to the information used and the work carried out, and subject to the relevant matters described in previous section, based on the valuation methodology used in our analysis (NAV method) we conclude that the fair value per share of Galil Spain is estimated to range from €11.77 to €12.16, with a central value of €11.97.



SECTION 9

LIMITATIONS ON THE USE AND DISTRIBUTION OF THE REPORT



LIMITATIONS ON THE USE AND DISTRIBUTION OF THE REPORT (1 OF 1)

Report distribution

The report is only intended to be for general and internal use of Galil Spain (our client), and will not represent any type of professional advisory document with regards to the potential buy/sell transaction. In this sense, it will not be used for any other aim, even partially or totally, without the prior and written consent of BDO and under any reason Galil Spain will be able to provide it to any third party.

We understand that Galil Spain would probably want to share our report with potential investors or publish it on the MAB, the “Documento de Ampliación” to be approved by MAB, and/or Company’s website. We hereby give our consent to your disclosing our final report on the basis that:

- it will be your responsibility to review the report and identify any confidential information that you do not wish to disclose, and
- to the fullest extent permitted by law, we accept no responsibility or liability to third parties in connection with this report.

MORE INFORMATION:

C/ Génova 27, 4ª Planta
28004 Madrid
www.bdo.es
T: 91 702 22 12
F: 91 702 21 94

Eduardo Pérez
Socio
eduardo.perez@bdo.es

Sergio Martín
Director
sergio.martin@bdo.es

This proposal has been carefully prepared, but it has been written in general terms and should be seen as broad guidance only. The proposal cannot be relied upon to cover specific situations and you should not act, or refrain from acting, upon the information contained therein without obtaining specific professional advice. Please contact BDO Auditores, S.L.P. to discuss these matters in the context of your particular circumstances.

BDO Auditores, S.L.P., its partners, employees and agents do not accept or assume any liability or duty of care for any loss arising from any action taken or not taken by anyone in reliance on the information in this publication or for any decision based on it.

BDO Auditores, S.L.P., a Spanish limited liability partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name of the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

Copyright © 2018. All rights reserved.

bdo.es
bdo.global



Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing