

GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

En Barcelona, 1 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. (“**Galil Capital**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado el siguiente

HECHO RELEVANTE

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2018:

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- II. Estados financieros intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del consejo de administración de
GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

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 a final flourish, 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

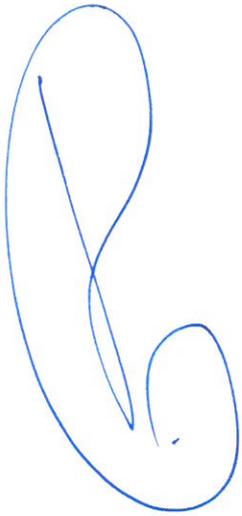
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/17741

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.

**Estados financieros
intermedios**

A smaller, stylized handwritten signature in blue ink, appearing as a series of connected loops.A small, simple handwritten signature in blue ink, resembling a vertical stroke with a small crossbar.

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 (*)
3	(2.309.061)	(1.210.350)
	(2.309.061)	(1.210.350)

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

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

	Nota	Capital escriturado	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 (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	9	200.000	-	-	-	-	-	573.986	200.000
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	(14.070)	-	(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

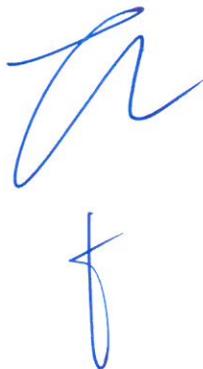
(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

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 minora 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).

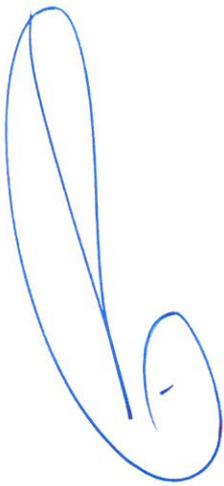
Durante el periodo intermedio 2018 y el ejercicio 2017 se han completado las siguientes transacciones:

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

Los 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.

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

Al 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	-
	1.172.427	1.252.842

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:

	Al 30 de junio de 2018	
Categoría profesional	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

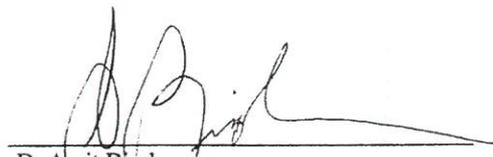
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) 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 Antolí
Consejero