

GALIL CAPITAL RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

24 de octubre de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la **“Circular 3/2023 del BME MTF Equity”**), en sus redacciones vigentes, Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. (**“Galil Capital”** o la **“Sociedad”**), pone en conocimiento del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

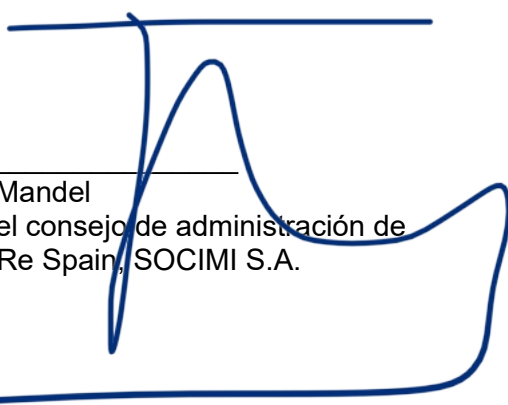
Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2025:

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- II. Estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- III. Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (Anexo I).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del consejo de administración de
Galil Capital Re Spain, SOCIMI S.A.

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

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados



Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio a 30 de junio de 2025, el estado de resultados intermedio, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de la información financiera intermedia resumida consolidada. 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 limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios 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 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2025, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado a dicha fecha, de conformidad con las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota explicativa 2.a) adjunta, en la que se menciona que los estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo de otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P.



David Calzada Criado

24 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01535

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025

(Expresado en Euros)

Activo	Nota	30/06/2025	31/12/2024
No corriente			
Inmovilizado material		35.836	38.005
Inversiones inmobiliarias	3 y 4	43.540.279	45.149.660
Inversiones financieras a largo plazo	5.1	251.931	259.298
Total activos no corrientes		43.828.046	45.446.964
Corriente			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4	-	877.339
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		309.426	224.445
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.1	305.799	213.364
Otros créditos con las administraciones públicas	8	3.627	11.081
Inversiones financieras a corto plazo	5.1	21.994	19.533
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	13a y 5.1	5.109.236	3.595.514
Total activos corrientes		5.440.656	4.716.832
Total activo		49.268.702	50.163.795

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

Estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025

(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y Pasivo	Nota	30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio neto	7		
Capital Social		5.066.588	5.066.588
Prima de emisión		13.703	13.703
Reservas de la Sociedad Dominante		23.763.224	23.046.365
Reservas en Sociedades Consolidadas		4.541.894	3.478.813
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(289.196)	(293.316)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		489.491	2.687.103
Total Patrimonio Neto		33.585.704	33.999.255
Pasivo			
No corriente			
Provisiones a largo plazo	10	4.171.514	4.171.514
Deudas con entidades de crédito	5.2	6.842.853	7.756.382
Otros pasivos financieros	5.2	2.771.367	2.786.361
Total pasivos no corrientes		13.785.734	14.714.257
Corriente			
Provisiones a corto plazo		49.181	49.181
Deudas a corto plazo		1.086.943	1.288.193
Deudas con entidades de crédito	5.2	822.352	937.748
Otros pasivos financieros	5.2	264.590	350.445
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		761.140	112.910
Acreedores varios	5.2 y 6	503.704	30.762
Otras deudas con administraciones públicas	6 y 8	257.436	82.148
Total pasivos corrientes		1.897.264	1.450.283
Total pasivo		15.682.998	16.164.540
Total patrimonio neto y pasivo		49.268.702	50.163.795

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

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

Estado de Resultados intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025

(Expresado en Euros)

Operaciones continuadas	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos brutos de arrendamiento	3 y 9	1.132.870	1.157.117
Otros ingresos de explotación		201	2.621
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3 y 9	(92.469)	(106.834)
Gastos generales y administrativos	9	(817.581)	(493.180)
Otros tributos	9	(56.970)	(76.219)
Otros gastos de gestión corrientes	9	(1.120)	(62.552)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	5 y 9	(45)	(346)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	3 y 13	554.581	228.970
Otros resultados		8.480	4.921
Resultado de explotación		727.947	654.498
Gastos financieros	5.2	(238.247)	(267.650)
Ingresos financieros	5	-	7
Otros resultados		-	8.281
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(175)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(34)	-
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas		489.491	395.136
Gasto por impuesto sobre las ganancias	8	-	-
Resultado después de impuestos de las actividades continuadas		489.491	395.136
Resultado consolidado del ejercicio		489.491	395.136

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

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

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025
(Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado consolidado del ejercicio		489.491	395.136
Otro resultado global:		-	-
Inversiones contabilizadas por el método de participación		-	-
Instrumentos de patrimonio con cambios en otros resultado global		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		489.491	395.136
Resultado Global Consolidado Total del ejercicio		489.491	395.136
Ganancias básicas y diluidas por acción	7.5	0,18	0,15

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en Euros)

Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Acciones en patrimonio propias	Resultado consolidado del ejercicio	Total patrimonio neto consolidado atribuido a la Sociedad Dominante
Saldo Inicial del ejercicio de 2024	5.066.588	13.703	25.339.338	3.235.982	(293.316)	462.724	33.825.019
Distribución del resultado anterior	-	-	-	-	-	-	-
Distribuciones realizadas	-	-	(574.127)	469.564	-	(462.724)	(567.287)
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	395.136	395.136
Saldos al 30 de junio de 2024	5.066.588	13.703	24.765.211	3.705.546	(293.316)	395.136	33.652.868
Saldo Inicial del ejercicio 2025	5.066.588	13.703	23.046.364	3.478.813	(293.316)	2.687.103	33.999.255
Distribución del resultado anterior	-	-	1.624.021	1.063.081	-	(2.687.103)	-
Distribuciones realizadas	-	-	(907.162)	-	-	-	(907.162)
Otros	-	-	-	-	4.120	-	4.120
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	489.491	489.491
Saldos al 30 de junio de 2025	5.066.588	13.703	23.763.224	4.541.894	(289.196)	489.491	33.585.704

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio 2025
(Expresado en Euros)

Nota 30/06/2025 30/06/2024

Actividades de explotación			
Resultado antes de impuestos		489.491	395.136
Ajustes no monetarios		(602.091)	150.774
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	92.469	106.834
Correcciones valorativas por deterioro	5	45	346
Ingresos Financieros	5 y 11	-	(7)
Gastos financieros	5	238.247	267.650
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		175	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		34	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3	(554.581)	(228.970)
Otros		(378.480)	4.921
Cambios en el capital corriente		500.053	(161.263)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(84.936)	230.961
Acreedores y otras cuentas a pagar		823.236	(124.581)
Pago de intereses	5	(238.247)	(267.650)
Cobro de intereses		-	7
Efectivo neto de actividades de explotación		387.453	384.647
Actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias	3	-	(106.865)
Adquisición de inmovilizado material	3	-	(13.947)
Otros activos financieros	5	4.906	396.007
Venta de inversiones inmobiliarias	3	3.158.300	1.397.000
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		3.163.206	1.672.195
Actividades de financiamiento			
Deudas con entidades de crédito	5	(1.028.925)	(635.849)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(1.028.925)	(635.849)
Otros pasivos financieros (devolución)	5.2	(100.849)	(34.736)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	7	(907.162)	-
Efectivo neto (usado en) actividades de financiamiento		(2.036.937)	(670.586)
Variación Neta de efectivo		1.513.722	1.386.255
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio / período		3.595.514	3.237.368
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio / período		5.109.236	4.623.623

Las notas explicativas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

1) Actividad

Sociedad Dominante

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

Con fecha 4 de mayo de 2016, el entonces Accionista Único acordó acoger a la Sociedad Dominante al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 (la “**Ley SOCIMI**”). El 5 de mayo de 2016, la Sociedad cambió su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U., siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

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

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Sociedad Dependiente

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 19 de marzo de 2021, aprueba la adquisición de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de la sociedad Afanti Invest, S.L., la cual era propiedad de GC Nadlan Real Estate, S.L.U. Una vez formalizada la adquisición, se acuerda el cambio de denominación a Galil Re Naquera 1, S.L.U., teniendo su domicilio social en Avenida Diagonal, 520, Entresuelo 5º, Barcelona y siendo la única filial de la Sociedad Dominante.

Dicha sociedad tiene su domicilio social en Avenida Diagonal 520, Barcelona. Su actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su posterior arrendamiento. No ha habido cambios en el perímetro de consolidación durante el presente ejercicio respecto al anterior.

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

Al 30 de junio de 2025 se cumple con el requisito de inversión.

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir (i) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia, y/o (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

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

Al 30 de junio de 2025 se cumple con el requisito.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

Al 30 de junio de 2025 se cumple con el requisito.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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.

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

Al cierre del ejercicio del 30 de junio de 2025 la Sociedad cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecidos aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que las sociedades pasen 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, las sociedades estarán obligadas 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.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

A juicio del consejo de administración de la Sociedad Dominante estas condiciones se encuentran totalmente cumplidas al 30 de junio de 2025, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y se espera seguir cumpliendo.

2) Bases de presentación

a) Marco normativo, imagen fiel y principios contables

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 se han obtenidos a partir de los registros contable de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado de 30 de junio de 2025 fueron preparados con el marco normativo de información financiera que se detalla a continuación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Galil a 30 de junio de 2025 y de los resultados consolidados de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Galil durante ejercicio anual terminado en dicha fecha:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) conforme a los dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables a la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 11 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en las notas explicativas.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, compuestos por el estado de situación financiera, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas compuestas por las notas explicativas 1 a 18, han sido preparadas voluntariamente por los administradores de la Sociedad a partir de sus registros contables para cumplir con los requerimientos del BME Growth, y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF- UE), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Los administradores de la Sociedad Dominante han decidido preparar los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con el marco de información financiera indicado en el párrafo anterior con el propósito principal de satisfacer las necesidades de información financiera de los inversores internacionales, si bien se espera un uso generalizado de los mismos dado que se tiene la intención de que sean publicados en el BME Growth de BME MTF Equity.

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

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con objeto de cumplir los requerimientos del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2025

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo Galil correspondientes al período terminado el 30 de junio de 2025 se formulan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) a elección de los administradores de la Sociedad Dominante.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 han entrado en vigor las siguientes modificaciones publicadas por el IASB y adoptadas por la Unión Europea, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas:

Normas y enmiendas a normas		Fecha efectiva UE
NIC 21	Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera: Falta de Intercambiabilidad (emitida el 15 de agosto de 2023)	1 de enero de 2025

A fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, las siguientes NIIF y enmiendas a las NIIF habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no han sido adoptadas por el Grupo:

Normas y enmiendas a normas		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7) (emitida el 30 de mayo de 2024) Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7 (emitida el 18 de diciembre de 2024)	1 de enero de 2026	1 de enero de 2026
NIIF 10, NIIF 9, NIIF 1, NIC 7, NIIF 7	Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF— Volumen 11 (emitido el 18 de julio de 2024)	1 de enero de 2026	1 de enero de 2026
NIIF 19	Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar: Fundamento de las conclusiones. (emitido el 9 de mayo de 2024)	1 de enero de 2027	1 de enero de 2027
NIIF 19	Modificaciones a la NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar (publicada el 21 de agosto de 2025)	1 de enero de 2027	1 de enero de 2027
NIIF18	Presentación e información a revelar en los estados financieros (publicada el 9 de abril de 2024)	1 de enero de 2027	1 de enero de 2027

El Grupo Galil considera que si se adoptan estas normas, enmiendas e interpretaciones no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Ninguna de estas normas ha sido adoptada anticipadamente por parte del Grupo. Los administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

c) Principios contables

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

d) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 para el estado de resultados intermedio resumido consolidado, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 para el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo de conformidad con NIIF-UE, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Ver nota 3)

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de las variables utilizadas en la valoración de estos y de su observación en mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

En la nota 3 de las presentes notas explicativas se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 3)	-	-	43.540.279	43.540.279
Total a 30.06.2025	-	-	43.540.279	43.540.279

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 3)	-	-	45.149.660	45.149.660
Activos no corrientes mantenidos a la venta (nota 4)	-	-	877.339	877.339
Total a 31.12.2024	-	-	46.027.000	46.027.000

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (notas 3 y 5).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes. El Grupo registra una provisión por importe de 4,1 millones de euros relativos a intereses del préstamo con SL Properties 2021, S.L. cuyo importe está relacionado con el valor razonable del activo financiado (Complejo Industrial Naquera), y por lo tanto se realizan estimaciones del importe registrado respecto a estos en función de la variación en el valor razonable del activo anteriormente comentado (ver nota 10).
- El cálculo del Impuesto de sociedades. El Grupo Galil está acogido al régimen establecido en la Ley SOCIMI lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio del Consejo de Administración dichos requisitos son cumplidos a 30 de junio de 2025, a la fecha de formulación y se espera que sean cumplidos en los próximos 12 meses, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 8).
- El impacto en relación con el entorno macroeconómico de tipos de interés elevados, aunque tendientes a la baja, lo que suponen un alto gasto de financiación en los que el Grupo se encuentra comprometido en minimizar dicho impacto (ver nota 12).
- No se estiman otros riesgos de carácter medioambiental que pudieran afectar de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de información financiera consolidada, del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a excepción de los dispuesto en la nota “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 4).

h) Contrato de gestión.

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

- Servicios de Base Fee. Estos servicios consisten en gestionar todos los negocios y asuntos del Grupo con el fin de llevar a cabo los fines de este según lo previsto en sus estatutos. El importe devengado en el presente ejercicio por estos conceptos asciende a 119.275 euros (sin considerar el IVA correspondiente) (133.078 euros sin considerar el IVA correspondiente a 30 de junio de 2024). Los mismos se calculan como el 1,5% sobre el EPRA NAV de la Sociedad Dominante a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la Sociedad Dominante haya publicado sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad Dominante.
- Servicios Performance Fee. Consisten en gestionar las ventas de activos del Grupo. Será devengado sobre todas las propiedades vendidas en el año. El importe devengado en el presente ejercicio por estos conceptos asciende a 309.425 euros (sin considerar el correspondiente IVA) (30.000 euros sin considerar el correspondiente IVA a 30 de junio de 2024). El Performance fee será igual al 20% del Capital Gain/ Capital Loss generada por la venta de dicha propiedad. Si bien por acuerdo entre las partes, la Sociedad Gestora ha decidido cobrarle un importe inferior al que correspondería, hecho que ha sido acordado con la Sociedad Dominante.

Ver información adicional en relación con el contrato de gestión en la nota 11 del presente Estado Financiero Consolidado.

i) Estacionalidad de las operaciones

En función de las operaciones, los ingresos y resultados operativos del Grupo Galil, a juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, no se ven afectados por la estacionalidad.

j) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo Galil, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

k) Perímetro de consolidación

No ha habido cambios en el perímetro de consolidación durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025, comparado con el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, siendo la única sociedad dependiente de la Sociedad Dominante la sociedad Galil Re Naquera 1, S.L.U.

l) Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra al consejo de administración, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los administradores han establecido que el Grupo tiene dos segmentos de actividad a la fecha de la presentación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los administradores identifican actualmente dos líneas de servicio de la Sociedad como, segmento operativo: el arrendamiento de inmuebles de carácter residencial y de carácter industrial (ver nota explicativa 13). Estos segmentos operativos son controlados por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Grupo, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados operativos ajustados de dichos segmentos.

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

3) Inversiones inmobiliarias

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Valores brutos		
Saldo inicial	45.149.660	45.502.115
Adquisiciones	-	183.323
Baja/Venta	(1.609.381)	(2.479.509)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(877.339)
Ganancia/(Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	-	2.821.070
Saldo final	43.540.279	45.149.660

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento destinado a viviendas y locales comerciales, situados en la ciudad de Barcelona y Madrid de la Sociedad Dominante y en Valencia de la Sociedad dependiente. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 5.2.1). El valor de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 asciende 43.540.279 euros (45.149.660 euros a 31 de diciembre de 2024), que garantizan deuda por valor de 7.665.205 euros (8.694.130 euros a 31 de diciembre de 2024). (ver nota 5.2).

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

Partiendo de los 45.149.660 euros de valor razonable (jerarquía 3) a 31 de diciembre de 2024, en el ejercicio terminado a 30 de junio de 2025 no se han producido altas, y se han producido enajenaciones que han provocado la baja del valor razonable de 1.609.381 euros. El cambio acumulado en el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias ha sido de 1.646.907 euros.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

En el cierre 2024 se ha registrado un mayor valor por importe de 2.821.070 euros en referencia a valoraciones nuevas recibidas de inmuebles, las cuales en su mayoría no han sido materializadas.

En el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, se han vendido 12 inmuebles, 9 en la Calle Granada, 12 (Madrid) y 3 inmuebles en la Calle Corsega (Barcelona), por importe total de 3.158.300 euros, habiéndose generado beneficios consolidados de 554.581 euros por estas ventas.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 se han vendido 12 inmuebles, 11 inmuebles en Calle Granada, 12 (Madrid) y 1 en Calle Córsega, 689 (Barcelona) por un importe total de 2.982.000 euros, habiéndose generado beneficios de 370.122 euros por las ventas. Y se han producido altas por 183.323 euros, correspondientes a mejoras de los inmuebles.

A 30 de junio de 2025 los ingresos y gastos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.132.870 euros y 92.469 euros, respectivamente (Nota 9). A 30 de junio de 2024, los ingresos y gastos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.157.117 euros y 106.834 euros, respectivamente.

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo Galil ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración. Atendiendo a la NIC 40, los administradores de la Sociedad Dominante proceden a la valoración de los activos inmobiliarios una vez al año, coincidiendo dicho momento de valoración con el cierre del ejercicio. A juicio de los administradores de la Sociedad Dominante no se considera que haya cambios significativos en los valores de las inversiones inmobiliarias respecto al 31 de diciembre de 2024, fecha de la última valoración.

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

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

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

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

El método de comparación consiste en el estudio de operaciones comparables actuales de la zona, así como la de los últimos meses en base al conocimiento del mercado. Se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

Basándose en las simulaciones realizadas, las rentabilidades aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 5,25% y el 7,0%.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.e. No ha habido transferencias entre niveles de jerarquía tanto en 2025 como en 2024.

El valor razonable del total de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2025 asciende a 43.540.279 euros en base a las últimas valoraciones disponibles. Las mismas determinan una tasa de descuento de 5,75% - 7,65%.

El valor razonable del total de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2024 asciende a 46.027.000 euros en base a las últimas valoraciones disponibles. Las mismas determinan una tasa de descuento de 5,75% - 7,65%.

Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 3 los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes (Nota 9 y 13):

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 30.06.2025	Ingreso anual arrendamiento (en euros) 30.06.2024
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	91.901	69.710
Edificio Calle Córsega al 689, Barcelona	52.324	83.435
Edificio Calle Granada 12, Madrid	47.317	113.825
Edificio Calle Verdi a 282, Barcelona	57.467	54.548
Edificio Calle El Escorial 9, Barcelona	114.880	100.027
Edificio Calle Navas de Tolosa 279, Barcelona	42.816	38.471
Edificio Concepción Arenal 79-81, Barcelona	126.232	120.998
Complejo Industrial Naquera	599.933	576.103
	1.132.870	1.157.117

Dichos ingresos están asociados a evoluciones de tasas de precios, actualizados anualmente.

La actividad principal del Grupo es el arrendamiento de su cartera de activos inmobiliarios. Actúa como arrendador en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho periodo, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años.

El Grupo gestiona el riesgo sobre los derechos que conserva sobre sus activos inmobiliarios principalmente a través de la estructura de sus contratos de arrendamiento. Para mitigar el riesgo de pérdida de valor de sus flujos de renta futuros, los contratos incluyen cláusulas que consisten en actualización anual conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC). Otro riesgo de crédito, mucho menor, se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Ver Nota 12 - Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

El Grupo presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran la opción de continuar con el contrato hasta un máximo de 7 años, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.2025	Saldo al 30.06.2024
Menos de un año	2.257.182	2.283.390
Entre uno y dos años	2.162.500	2.211.119
entre dos y tres años	2.041.461	2.134.842
Entre tres y cuatro años	1.819.652	2.011.942
Entre cuatro y cinco años	1.661.695	1.762.749
Más de cinco años	2.668.759	3.842.574
	12.611.250	14.246.616

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

Seguros

Es política del Grupo Galil contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 30 de junio de 2025 se considera suficiente por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

4) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 30 de junio de 2025, el Grupo no tiene ningún activo que cumpla con las condiciones expuestas en la IFRS para poder ser considerado bajo esta categoría.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía destinado para la venta y clasificado como activo no corriente, dos inmuebles ubicados en Calle Granada 12 y dos inmuebles ubicados en Calle Córsega 689, por un importe total de 877.339 euros, dado que se han enajenado con fechas enero y febrero de 2025. Dichos inmuebles se encuentran catalogados dentro del segmento residencial. A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante estos inmuebles no cumplían al 31 de diciembre de 2024 con las condiciones de operaciones interrumpidas establecidas en IFRS 5.

Con fecha posterior al 30 de junio de 2025, el Grupo ha efectuado la venta de una vivienda en Granada 12, Unidad 1-F, la misma no es un activo significativo. (Ver nota 17 – Hechos posteriores al cierre).

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

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

30.06.2025	
	Activos financieros a coste amortizado
Pérdida por deterioro de valor	(45)
Ingresos financieros	-
Ganancias y (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(45)
31.12.2024	
	Activos financieros a coste amortizado
Pérdida por deterioro de valor	(131.925)
Ingresos financieros	7
Ganancias y (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(131.918)

Los ingresos financieros han sido calculados aplicando el tipo de interés efectivo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

5.1 Activos financieros

Los activos financieros se encuentran reconocidos por su coste amortizado. El detalle de activos financieros a largo y corto plazo es el siguiente:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30.06.2025			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	251.931	21.994	273.925
Préstamos y partidas a cobrar	-	305.799	305.799
Efectivo y otros activos líquidos	-	5.109.236	5.109.236
Total	251.931	5.437.029	5.688.960

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31.12.2024			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	259.298	19.533	278.831
Préstamos y partidas a cobrar	-	213.364	213.364
Efectivo y otros activos líquidos	-	3.595.514	3.595.514
Total	259.298	3.828.411	4.087.709

En el epígrafe otros activos financieros a largo plazo y corto plazo en el ejercicio del 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se registra el importe de las fianzas depositadas en los organismos públicos.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	305.799	213.364
Total	305.799	213.364

No ha habido variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro originadas por riesgo de crédito por clase de activos financieros.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

A juicio del Consejo de Administración no estiman pérdidas esperadas (incluyendo reversiones de las pérdidas por deterioro del valor o las ganancias por deterioro del valor) de forma significativa, en base al histórico de morosidad de los clientes y al análisis realizado por los administradores de expectativas de fallidos en los próximos 12 meses. (Ver nota 12 – Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros, subnota a) Riesgo de crédito)

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
Tesorería	5.109.236	3.595.514
Total	5.109.236	3.595.514

A 30 de junio de 2025, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo 226.587 euros que se encuentran encomendados para su gestión al proveedor de liquidez, Banco de Sabadell, S.A., (223.048 euros a 31 de diciembre de 2024) y 600.000 euros de caja mínima operativa comprometida por el préstamo recibido de SL Properties PPL (ver nota 5.2.3). En relación a este último, el Grupo podrá aumentar o reducir dicha caja mínima operativa siempre y cuando cuente con el consentimiento expreso del prestamista.

5.2 Pasivos financieros

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

30.06.2025	
	Pasivos financieros a coste amortizado
Gastos financieros (intereses)	(238.247)
Ganancias /(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(238.247)
30.06.2024	
	Pasivos financieros a coste amortizado
Gastos financieros (intereses)	(267.650)
Ganancias /(Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(267.650)

Los gastos financieros han sido calculados aplicando el tipo de interés efectivo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

Concepto	30.06.2025		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreeedores varios	-	503.704	503.704
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 5.2.1)	6.842.853	822.352	7.665.205
Otros pasivos financieros (ver nota 5.2.1) (1)	2.771.367	264.590	3.035.957
Total	9.614.220	1.590.646	11.204.866

(1) Otros pasivos financieros de corto plazo, incluye 255.718 euros de intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo participativo con terceros de la sociedad dependiente por un importe de 2.450.000 euros.

Concepto	31.12.2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y otras cuentas a pagar			
Acreeedores varios	-	30.762	30.762
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 5.2.1)	7.756.382	937.748	8.694.130
Otros pasivos financieros (ver nota 5.2.1) (1)	2.786.361	350.445	3.136.806
Total	10.542.743	1.318.955	11.861.698

(1) Otros pasivos financieros de corto plazo, incluye 225.093 euros de intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo participativo con terceros de la sociedad dependiente por un importe de 2.450.000 euros.

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

5.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2025 estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Clasificación por vencimientos:

30.06.2025									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	2027	2028	2029	2030	2031 y resto	Total
Préstamo hipotecario									
Bankinter	06/03/2037	2.926.000	137.410	39.136	40.286	41.470	42.688	316.897	617.887
Abanca	01/03/2035	1.900.000	122.371	124.592	126.853	129.155	131.499	657.959	1.292.429
Abanca	01/05/2036	2.100.000	132.444	134.847	137.295	139.786	142.323	896.529	1.583.224
Sabadell	30/04/2034	5.400.000	430.127	438.151	446.326	454.654	463.137	1.939.270	4.171.665
Total		12.326.000	822.352	736.726	750.760	765.065	779.647	3.810.655	7.665.205

31.12.2024									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	2026	2027	2028	2029	2030 y resto	Total
Préstamo hipotecario									
Bankinter	06/03/2037	2.926.000	70.164	74.433	74.433	78.961	83.764	780.616	1.162.370
Abanca	01/03/2035	1.900.000	121.276	123.476	125.717	127.999	130.322	724.004	1.352.794
Abanca	01/05/2036	2.100.000	131.062	133.440	135.862	138.327	140.838	966.561	1.646.089
Sabadell	30/04/2034	5.400.000	596.668	433.095	441.289	411.769	458.141	1.707.818	4.048.781
Bankinter	04/11/2041	1.000.000	18.578	19.540	20.552	21.617	22.736	381.072	484.095
Total		13.326.000	937.748	783.984	797.853	778.673	835.801	4.560.071	8.694.130

- Préstamo Abanca (Capital concedido: 1.900.000 euros): concedido con fecha de 1 de marzo de 2020 y vencimiento 1 de marzo de 2035. Tipo de interés 1,8% sobre el capital que se adeuda hasta el 28 de febrero de 2021. Tasa EURIBOR a doce meses +1,8% (acordada una reducción temporal del diferencial del 0,57%). Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Escorial 9.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se ha amortizado parcialmente el préstamo por la suma de 60.365 euros.

- Préstamo Abanca (Capital concedido: 2.100.000 euros): concedido con fecha de 1 de junio de 2021 y vencimiento 1 de mayo de 2036. Tipo de interés 1,8% sobre el capital que se adeuda hasta el 30 de abril de 2022. Tasa EURIBOR a doce meses +1,8% (acordada una reducción temporal del diferencial del 1,08%). Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Barcelona situado en la calle Concepción Arenal. Ver nota 17 - hechos posteriores al cierre.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se ha amortizado parcialmente el préstamo por la suma de 65.333 euros

- Préstamo Sabadell (Capital concedido: 5.400.000 euros): concedido con fecha 5 de abril de 2022 y con vencimiento 30 de abril de 2034. Tipo de interés: tipo fijo anual de 1,85%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble Complejo industrial Naquera, situado en la calle Tramuntana 1, Naquera (Valencia).

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se ha amortizado parcialmente el préstamo por la suma de 211.850 euros.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

- 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% (acordada una reducción temporal del diferencial del 0,35%). Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12. El 26 de junio de 2025, la compañía acordó con Bankinter reducir el tipo de interés de este préstamo al 2,90 %.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se ha amortizado parcialmente el préstamo por la suma de 283.614 euros.

- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 1.000.000 euros): concedido con fecha 4 de diciembre de 2021 vencimiento 4 de noviembre de 2041. Tipo de interés: primer año +1,9%, sobre el capital que se adeude hasta el 4 de noviembre de 2022 (acordada una reducción temporal del diferencial del 0,35%). Tasa EURIBOR a doce meses +1,9%. Se constituye una segunda hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 se ha amortizado totalmente el préstamo por la suma de 265.422 euros.

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

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

Los préstamos concedidos por Bankinter consideran como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

- Falta de pago de al menos 3 plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del deudor por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

- El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- Si siendo el prestatario una persona jurídica o un trabajador autónomo, la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios del prestatario sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos del Prestatario disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- Si el endeudamiento bancario del prestatario sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del presente contrato, salvo que exista garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de las fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamo.
- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.
- El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con los inmuebles hipotecados y /o bienes pignoralados.
- Cuando en el supuesto de que los inmuebles hipotecados o bienes sufrieran un deterioro o merma que disminuya su valor de forma significativa, o no llegaran a existir, y el prestatario se negara a ampliar la hipoteca/ prenda a otros bienes o a constituir garantías de carácter suficiente.

Los dos préstamos concedidos por Abanca, S.A. presentan la opción de la amortización anticipada:

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Al 30 de junio de 2025, los intereses devengados por préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
Intereses	264.590	350.445
Total	264.590	350.445

5.2.2 Otros pasivos financieros

El epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo recoge principalmente el importe de los préstamos participativos con terceros de la sociedad dependiente por un importe de 2.450.000 euros y las fianzas depositadas en el IVIMA por 259.298 euros (347.028 euros al 31 de diciembre de 2024). En el corto plazo se van recogiendo los intereses devengados y no pagados, al 30 de junio de 2025 asciende a 255.718 euros (225.093 euros al 31 de diciembre de 2024) (ver nota 5.2).

Al 30 de junio de 2025 estos epígrafes tienen la siguiente composición:

	30.06.2025
Sociedad	Capital concedido
SI PROPERTIES PPL	2.450.000
TOTAL	2.450.000

	31.12.2024
Sociedad	Capital concedido
SI PROPERTIES PPL	2.450.000
TOTAL	2.450.000

- Préstamo SL PROPERTIES 2021, S.L (Capital concedido: 2.450.000 euros): concedido con fecha de 26 de abril de 2021. Tipo de interés 2,5% sobre el capital que se adeuda. En relación con este préstamo la fecha de vencimiento es la fecha de enajenación del activo que financia (Complejo Industrial Náquera).

6) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
Acreedores varios (Nota 5.2)	503.704	30.762
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 8)	257.436	82.148
Total	761.140	112.910

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

7) Fondos Propios

7.1 Capital social

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

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

El capital social se aumenta en la suma de:

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

Con fecha 14 de febrero de 2019 el Consejo de Administración declaró suscrito y desembolsado el aumento de capital aprobado por el consejo de administración de 2 de octubre de 2018 al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de septiembre de 2018. El aumento de capital fue finalmente suscrito en los siguientes términos:

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

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

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

Asimismo, se reconoció expresamente el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, así como, en su caso un periodo de asignación discrecional a través del cual se habilitaba al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para ofrecer las acciones sobrantes (no suscritas por los titulares de derechos de suscripción preferente) entre los accionistas o terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país.

En fecha 14 de marzo de 2023 el Consejo de Administración ha acordado, de conformidad con la autorización de la Junta General de Accionistas ejecutar un reparto de prima de emisión por importe de 0,4810 euros por acción, siendo el total de 1.303.717 euros. El reparto acordado fue abonado en efectivo el 23 de marzo de 2023 mediante transferencia a favor de los accionistas a la Sociedad.

Con fecha 6 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- En primer lugar, se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 y se acordó repartir dividendos con cargo al resultado del ejercicio por un total de 3.242.206 euros (1,20 euros por acción), habiéndose satisfecho a cuenta 0,74 euros por acción en fecha 2 de marzo de 2023, por un importe bruto total de 2.005.719 euros, y habiéndose abonado el dividendo complementario de 0,45625 euros por acción, por un importe de 1.236.487 euros, en fecha 22 de junio de 2023. Ambos dividendos fueron pagados en efectivo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

- En segundo lugar, se aprobó una reducción de capital del capital social en la suma de 22.320.372 euros mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones en la suma de 8,15 euros por acción (de 10 euros a 1,85 euros), con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias, y la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. Dicha reducción de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de septiembre de 2023 por lo que se ha aplicado contablemente a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas consolidados al haber sido antes de la formulación de dichos estados financieros. Como consecuencia de dicha reducción de capital, el capital social de la Sociedad Dominante quedó fijado en la suma de 5.066.588 euros, representado por 2.738.696 acciones, acumulables e indivisibles de 1,85 euros de valor nominal cada una.

Adicionalmente, con fecha 2 de noviembre de 2023 se acordó un reparto de las reservas voluntarias entre los accionistas por importe de 7.531.414 euros, el cual ya fue abonado.

Con fecha 6 de junio de 2024, en la Junta General de Accionistas se aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante de 628.382 euros destinado a 62.838 euros a reserva legal y 565.544 euros a dividendos.

Con fecha 6 de noviembre de 2024 la Sociedad Dominante acordó un reparto de reservas voluntarias entre los accionistas por importe de 1.951.269 euros (0,72 euros por acción), el cual ya fue abonado a fecha de cierre del ejercicio 2024.

Con fecha 16 de junio de 2025, en la Junta General de Accionistas se ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante de 1.007.958 euros destinado a 100.795 euros a reserva legal y 907.162 euros a dividendos.

Por otro lado, el 16 de junio de 2025 se han vendido 350 Acciones por 589 euros a un precio medio de 9,5 euros, y el 24 de junio de 2025 se han vendido 62 Acciones por 589 euros a un precio medio de 9,5 euros ver nota 7.4.

Al 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.066.588 euros.

Los accionistas que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

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

7.2 Reserva legal y otras reservas

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

Al cierre del ejercicio del 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la reserva legal de la Sociedad Dominante no ha sido constituida.

7.3 Gestión del capital

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

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

La estructura de capital se controla a través de la ratio de apalancamiento, calculado como endeudamiento financiero neto sobre patrimonio neto consolidado, el cual el Grupo considera aceptable hasta un máximo de 80% (siendo del 22% a 30 de junio de 2025 y 35% a 31 de diciembre de 2024). El Grupo principalmente tiene deudas con entidades financieras por préstamos a 30 de junio de 2025 por importe de 7.665.205 euros (8.694.130 euros a 31 de diciembre de 2024).

7.4 Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.2025	28.188	10	10,26	289.196
31.12.2024	28.600	10	10,26	293.316

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

A 30 de junio de 2025, tomando en consideración las transacciones efectuadas hasta dicha fecha, el Proveedor de Liquidez dispone de 226.587 euros en efectivo (223.048 euros a 31 de diciembre de 2024) y 28.181 acciones del Grupo (28.600 el 31 de diciembre de 2024).

7.5 Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

Euros	30.06.2025	30.06.2024
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad	489.491	395.136
Número medio ponderado de acciones (excluidas acciones propias)	2.710.296	2.710.296
Ganancias por acción	0,18	0,15

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

Los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el efecto de la dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por tanto las pérdidas y ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

8 Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

30.06.2025			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	3.627	-	63.817
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	-	193.619
	3.627	-	257.436

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	11.081	-	67.301
Impuesto sobre la renta de personas físicas	-	-	14.847
	11.081	-	82.148

Impuesto sobre sociedades:

El resultado contable del período coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

A continuación, se reflejan las diferencias en el resultado contable consolidado en referencia a la conversión del Plan General Contable a IFRS:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado contable del ejercicio (bajo Plan General Contable)	1.632.287	442.178
Ajustes conversión a IFRS	(1.142.796)	(47.042)
Base imponible resultado consolidado bajo IFRS	489.491	395.136

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

Bajo la línea ajustes a conversión a NIIF-UE a 30 de junio de 2025 de la tabla anterior se recoge principalmente los beneficios obtenidos por la Sociedad Dominante derivados de la venta de las inversiones inmobiliarias a las que se hace referencia en la nota 3 de las presentes notas explicativas. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se recoge la revalorización de inmuebles en base a las valoraciones de expertos independientes comentados en la nota 4.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

No existe gasto por Impuesto de Sociedades porque la Sociedad Dominante no está sujeta al pago del Impuesto de Sociedades al estar acogida al régimen SOCIMI según se indica en la nota 1, y no se dan las condiciones para poder reconocerse créditos fiscales, así como la Sociedad Dependiente no ha registrado beneficios fiscales en el periodo terminado el 30 de junio de 2025.

El cálculo presentado en la tabla anterior incluye el ajuste a la conversión de los estados financieros a IFRS.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar anteriores a su entrada en el Régimen SOCIMI.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio anual terminado a 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2024, 2023, 2022 y 2021 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2024, 2023, 2022 y 2021 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas consolidados adjuntos.

En la actualidad no hay inspecciones en curso por parte de las autoridades fiscales, ni hay posiciones fiscales inciertas.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

La Ley 11/2019 establece que la opción de acogerse a SOCIMI, deberá adoptarse por la Junta General de Accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

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

9 Ingresos y gastos

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2025.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios del Grupo se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 3, dentro del territorio nacional por importe de 1.132.870 euros (1.157.117 euros al 30 de junio de 2024).

El principal cliente que supone alrededor de un 37% del saldo total de ingresos es SOPENA INNOVATIONS, S.L., arrendador de inmueble Complejo Industrial Náquera. Se registra un ingreso total durante el período terminado el 30 de junio de 2025 de 419.685 euros (390.303 euros al 30 de junio 2024), situado dentro del segmento de arrendamiento de inmuebles industrial (ver nota 13).

Los Administradores de la Sociedad Dominante identifica actualmente dos líneas de servicio del Grupo como segmentos operativos: el arrendamiento de inmuebles de vivienda y el arrendamiento de inmuebles industrial. Estos segmentos operativos son controlados por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Grupo, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados operativos ajustados de dichos segmentos.

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

Otros gastos de explotación:

	30.06.2025	30.06.2024
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(92.469)	(106.834)
Gastos generales y administrativos	(817.581)	(493.180)
Tributos	(56.970)	(76.219)
Otros gastos de gestión corrientes	(1.120)	(62.552)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(45)	(346)
Total	(968.185)	(739.131)

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

<i>Concepto</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>29.861</i>	<i>20.591</i>
<i>Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</i>	<i>92.469</i>	<i>106.834</i>
<i>Servicios Profesionales</i>	<i>739.843</i>	<i>421.404</i>
Base fee	119.275	133.078
IR Fee	48.000	48.000
Performance Fee (Provisión)	309.425	30.000
Honorarios consejeros	3.000	6.000
Base fee - impuestos no deducibles	9.346	13.984
IR Fee – impuestos no deducibles	8.266	7.762
Performance Fee – impuestos no deducibles	60.575	-
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.033	970
Gastos de gestores, Asesores	177.923	181.609
<i>Seguros</i>	<i>16.475</i>	<i>14.877</i>
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>1.539</i>	<i>1.200</i>
<i>Suministros y otros servicios</i>	<i>29.863</i>	<i>35.109</i>
<i>Tributos</i>	<i>56.970</i>	<i>76.219</i>
<i>Otros gastos de gestión corriente</i>	<i>45</i>	<i>346</i>
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</i>	<i>1.120</i>	<i>62.552</i>
<i>Total</i>	<i>968.185</i>	<i>739.131</i>

Gastos de personal:

El gasto del personal durante al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 asciende a 0 euros.

10 Provisiones y contingencias

El detalle de las cuentas relacionadas con Provisiones y contingencias es el siguiente:

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
Provisiones a largo plazo	4.171.514	4.171.514
Total	4.171.514	4.171.514

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

- La obligación de abonar al prestamista el 50% sobre el beneficio neto distribuable obtenido por la prestataria en el ejercicio de sus actividades y que vaya a ser atribuido a la Sociedad Dominante, en su condición de socio único, según se desprenda de las cuentas anuales aprobadas por el socio único de Galil RE Náquera 1, S.L.U., y en su caso, una vez deducida cualquier cantidad que hubiera sido abonada con anterioridad según lo establecido en el clausulado del contrato de préstamo participativo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

- Ambas partes acuerdan expresamente la naturaleza subordinada del préstamo y en particular, dejan expresa constancia de que el mismo queda subordinado a la deuda y/o cualquier otra cantidad que la prestataria ha contraído en otro préstamo con la Sociedad Dominante por importe de 2.450.000 euros (denominado IBL-Galil). En este sentido, se deja constancia que la fecha de vencimiento del préstamo con SI Properties 2021, S.L. será posterior en todo caso a la fecha de vencimiento del préstamo IBL-Galil, así como la prestataria no podrá proceder al pago del principal, intereses, comisiones y gastos hasta que todas las cantidades debidas en virtud del préstamo IBL-Galil hayan sido abonadas.

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

Al 30 de junio de 2025 no se ha producido una variación en el valor razonable del inmueble, por lo que los administradores de la Sociedad Dominante han decidido utilizar el mismo importe de provisión del cierre anterior.

11 Operaciones con partes vinculadas

Durante el periodo terminado a 30 de junio de 2025 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Amit Binderman	Consejero
Jerry Mandel	Consejero
Gil Avraham Shwed	Accionista
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada

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

30.06.2025	Importe
Servicios exteriores	
Base fee	119.275
IR fee	48.000
Perfomance fee (Provisión)	309.425
Honorarios consejeros	6.000
Base fee-impuestos no deducibles	9.346
IR fee-impuestos no deducibles	8.266
Perfomance fee – impuestos no deducibles	60.575
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	1.033
Total	561.920

30.06.2024	Importe
Servicios exteriores	
Base fee	133.078
IR fee	48.000
Perfomance fee (Provisión)	30.000
Honorarios consejeros	6.000
Base fee-impuestos no deducibles	13.984
IR fee-impuestos no deducibles	7.762
Honorarios consejeros-impuestos no deducibles	970
Total	239.794

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

El detalle de los saldos del estado de información financiera con partes vinculadas durante el período terminado el 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, expresado en euros, es el siguiente:

30.06.2025	Partes Vinculadas	Total
Amit Binderman	(6.000)	(6.000)
31.12.2024	Partes Vinculadas	Total
Amit Binderman	(3.000)	(3.000)

Investment Management Agreement

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

En base a este contrato, el “Investment Manager” gestionará todos los negocios y asuntos de la Sociedad con el fin de llevar a cabo los fines de la compañía según lo previsto en sus estatutos de la Sociedad, y en los diferentes contratos vigentes existentes y en la legislación española aplicable.

El “Investment Manager” tendrá derecho a realizar negociaciones y ejecutar, en nombre de la Compañía, todos los acuerdos y documentos necesarios para la gestión de los negocios de la Compañía de acuerdo los propósitos de esta.

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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

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

(i) en la fecha que la Compañía paga dividendos o cualquier otra garantía a sus accionistas relacionados con la propiedad vendida.

(ii) en el primer día laborable de mayo del siguiente año en el que Performance Fee sea calculado. Si en un año en concreto, la Sociedad tiene una pérdida de capital neta derivada de propiedades vendidas durante ese año, entonces dicha pérdida neta de capital será agregado al cálculo total del Capital Gain/ Capital Loss de propiedades vendidas en el ejercicio siguiente.

3. **“Special Termination Fee”:** Este fee está diseñado para proteger al “Investment Manager” si ciertas circunstancias (como se describe a continuación) tienen lugar.

Este fee se pagará en su totalidad dentro de los 30 días de la ocurrencia de uno de los siguientes eventos (el “Evento especial”):

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

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

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

La novación ha introducido como principales cambios los siguientes:

- **Modificación del “Base Fee”:** En la medida en que determinadas funciones sean desarrolladas por GC Finance (sociedad de nacionalidad israelita), los honorarios correspondientes a esta entidad se deducirán del “Base Fee” que correspondería a GC Nadlan de acuerdo con el Contrato de Gestión. De acuerdo con lo anterior, la suma de los honorarios pagados a GC Nadlan y a GC Finance sigue siendo el mismo importe que el “Base Fee” acordado en el Contrato de Gestión inicial, simplemente se reparte dicho importe entre ambas entidades.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

- **Modificación del “Performance Fee”:** En beneficio del mantenimiento de la tesorería de la Sociedad, se modifica el sistema de devengo del referido honorario (inicialmente previsto para el próximo mes de abril de 2019) para posponerlo al momento en el que se venda algún activo y, en su caso, se obtengan ganancias por su venta. En consecuencia, se modifica la forma de cálculo del “Performance Fee” para ajustarlo a las pérdidas y/o ganancias por la venta de los activos.
- **Introducción del “Special Termination Fee”:** Se introduce una nueva comisión a favor de GC Nadlan, la cual se devengará exclusivamente para el caso de ocurrir alguna de las circunstancias especiales previstas en la cláusula 6.4 del Contrato de Gestión modificado en base a la Novación al Contrato de Gestión. A los efectos oportunos, se deja constancia de que el establecimiento del “Special Termination Fee” no supone un incremento de las comisiones a pagar a GC Nadlan, sino que el importe que se destinaba al “Performance Fee” conforme al Contrato de Gestión inicial, se divide ahora en dos comisiones, a saber, el “Performance Fee” en los nuevos términos descritos en el apartado (iv) anterior y el “Special Termination Fee” en los términos previstos en este apartado (v).

A 30 de junio de 2025, se han registrado 119.275 euros correspondientes al Base fee y 9.346 euros correspondientes a impuestos no deducibles relacionados, mientras que a 30 de junio de 2024 se registraron 133.078 como honorarios y 13.434 como impuestos. Estos conceptos se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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

Service Management Agreement

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

Los términos principales del Service Management Agreement son:

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

A 30 de junio de 2025 se han devengado 48.000 euros de IR Fee (48.000 euros en 2024) que se encuentran registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 del Grupo.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha devengado una retribución de 3.000 euros (y 1.033 euros correspondientes a impuestos no deducibles) (6.000 euros en 2024 y 970 euros correspondientes a impuestos no deducibles) por los trabajos que presta tal y como se acordó en el acta del Consejo de Administración de fecha 21 de junio de 2018 y 18 de diciembre de 2017, así como los devengados conforme al “Investment

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Management Agreement". Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito se gestiona de forma agrupada, basándose en las políticas y procedimientos de gestión del riesgo de crédito del Grupo. Por las características de la cartera de clientes actual, tiene una exposición significativa al riesgo de crédito concentrada en un cliente principal, el cual representa el 37% de los ingresos. El resto de la cartera se encuentra distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

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

Otro riesgo de crédito, mucho menor, se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Los mismos se componen de un gran número de clientes en diversos inmuebles y áreas geográficas distintas, todas dentro de España. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. La exposición máxima al riesgo de crédito que tiene la Sociedad es igual al valor contable de los activos financieros que hay reconocidos en el balance consolidado a fecha de cierre. El grupo cuenta con una cartera diversificada de clientes, con más de 180 inquilinos, en la que el cliente más destacado supone un 37% de los ingresos, pero el resto de la cartera se encuentra muy atomizado.

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

El riesgo de crédito en curso se gestiona mediante la revisión periódica del análisis de antigüedad de la deuda. Por norma general la Sociedad estima provisionar por insolvencias cuando el inquilino se retrasa en el pago 6 meses desde el origen de su obligación. No se espera un aumento del riesgo de crédito en un futuro cercano.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el estado de información financiero, así como de las líneas de financiación que se detallan en las tablas de la nota 5.

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

- Liquidez de activos monetarios: a 30 de junio de 2025 el importe en efectivo y medios líquidos equivalentes es de 5.109.236 euros. (3.595.514 a 31 de diciembre de 2024).

- El fondo de maniobra es positivo, 3.543.392 al 30 de junio de 2025 (3.266.549 al 31 de diciembre de 2024).

	30.06.2025	31.12.2024
Activos Corrientes	5.440.656	4.716.832
Pasivos Corrientes	1.897.264	1.450.283
Fondo de maniobra	3.543.392	3.266.548

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

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

La situación de liquidez que el Grupo mantiene hace no que haya sido necesario acudir a nuevas fuentes de financiación en el ejercicio del 30 de junio de 2025.

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

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

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable. La Sociedad no tiene problemas en gestionar la variabilidad de los tipos de interés dado que cuenta con suficiente tesorería para hacer frente a dichos pagos, etc. En cualquier caso, la Sociedad estima que un aumento de tipos de interés no variaría de forma significativa el gasto financiero a hacer frente a la Sociedad, ni ésta tendría problemas en dichos pagos. Sin embargo, basándose en simulaciones realizadas, el impacto recalculado en los gastos financieros de una variación del 0,5% en los tipos de interés variable produciría los siguientes impactos:

- variación del (+0,5%): 135 miles de euros de impacto negativo en los gastos financieros
- variación del (-0,5%): 115 miles de euros de impacto positivo en los gastos financieros

En la nota explicativa 3 se detalla el análisis de las sensibilidades sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

13 Información por segmentos.

El Consejo de Administración identifica actualmente dos segmentos de negocio del Grupo como segmentos operativos: la adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, tanto de propiedades residenciales, principalmente en Madrid y Barcelona, como de activos de naturaleza industrial, para su posterior venta o arrendamiento. Estos segmentos operativos son controlados por la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Grupo, y las decisiones estratégicas se toman sobre la base de los resultados operativos ajustados de estos segmentos.

La información para estos segmentos para el período de cierre es la siguiente:

	Al 30 de junio de 2025		
	Arrendamiento del inmueble (residencial)	Arrendamiento del inmueble (industrial)	Total
Ingresos			
Ingresos brutos de arrendamiento (clientes externos)	532.937	599.933	1.132.870
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(27.530)	(64.939)	(92.469)
Otros ingresos	120	80	200
Total ingresos del segmento	505.527	535.074	1.040.601
Gastos generales y administrativos	(666.132)	(151.449)	(817.581)
Otros tributos	(28.223)	(28.747)	(56.970)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	(1.120)	-	(1.120)
Otros gastos de gestión corriente	(45)	-	(45)
Otros resultados	8.480	-	8.480
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	554.581	-	554.581
Beneficio de explotación del segmento	373.068	354.878	727.946
Gastos por intereses	(86.210)	(152.037)	(238.247)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(175)	-	(175)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(32)	-	(32)
Resultado del segmento	286.651	202.840	489.491
Activos del segmento	30.757.150	18.511.552	49.268.702
Capital del segmento	29.241.374	4.344.329	33.585.703
Pasivos del segmento	33.465.869	15.802.833	49.268.702

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

	Al 30 de junio de 2024		
	Arrendamiento del inmueble (residencial)	Arrendamiento del inmueble (industrial)	Total
Ingresos			
Ingresos brutos de arrendamiento (clientes externos)	581.013	576.103	1.157.116
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(66.916)	(39.919)	(106.835)
Otros ingresos	2.621	-	2.621
Total ingresos del segmento	516.718	536.184	1.052.902
Gastos generales y administrativos	(365.605)	(127.575)	(493.180)
Otros tributos	(25.831)	(50.387)	(76.218)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	(62.552)	-	(62.552)
Otros gastos de gestión corriente	(346)	-	(346)
Otros resultados	4.922	-	4.922
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	228.970	-	228.970
Beneficio de explotación del segmento	296.276	358.222	654.498
Gastos por intereses	(116.751)	(150.898)	(267.649)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	8.288	8.288
Resultado del segmento	179.524	215.612	395.136
Activos del segmento	32.467.375	17.013.391	49.480.766
Capital del segmento	27.466.622	6.186.246	33.652.868
Pasivos del segmento	5.000.753	10.827.145	15.827.898

Los activos no corrientes del Grupo (distintos de los instrumentos financieros) se localizan en su totalidad en España, más concretamente en Madrid y Barcelona. De igual modo, los ingresos proceden de arrendamientos de bienes ubicados en el país del domicilio de la Sociedad Dominante. En el periodo terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido altas.

La información sobre concentración de ingresos se encuentra indicada en la nota 3. En la nota 9 se hace referencia a un cliente muy significativo del segmento industrial.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

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:

	30.06.2025	31.12.2024
Periodo medio de pago a proveedores	4	8
Ratio de operaciones pagadas	80%	99%
Ratio de operaciones pendientes de pago	20%	1%
 Total pagos realizados	 512.329	 1.529.607
Total pagos pendientes	78.344	30.762
TOTAL	590.673	1.560.369
Total facturas pagadas dentro del límite legal	275	607
Porcentaje de operaciones pagadas dentro del límite legal	100%	100%

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

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 la Sociedad no tenía personal contratado.

17 Hechos posteriores al cierre

El 29 de septiembre de 2025, el Grupo ha vendido una vivienda en Granada 12, Unidad 1-F.

Está previsto firmar un acuerdo con Abanca para reducir el tipo de interés de la hipoteca de Concepción Arenal al EURIBOR + 0,85 %, en lugar del EURIBOR + 1,80 %.

Con efectos a partir del 16 de julio de 2025 tuvo lugar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity y la simultánea incorporación a negociación en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. Desde esa fecha la Sociedad no tiene designado Proveedor de Liquidez.

No se han producido, a juicio de los administradores, más acontecimientos significativos desde el 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados que, afectando a las mismas, no se hubieran incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de estas.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

18 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: N/A
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 0%	13.553.023 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 15%	N/A
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley SOCIMI tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	565.544 euros en el ejercicio 2024 y 3.242.259 euros en 2023
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	N/A
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	1.951 euros en el ejercicio 2024 y 7.452.764 euros en 2023
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	N/A
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 (nota 3)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley SOCIMI	2021
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley SOCIMI	Ver nota 3 y Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI	N/A

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, no existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados (todos ellos consolidados) del Grupo.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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. y sociedades dependientes
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025

Anexo I

Unidad	Inmueble	Año adquisición
LOCAL	GRANADA	2017
BAJO A	GRANADA	2017
BAJO F	GRANADA	2017
1º B	GRANADA	2017
1º F	GRANADA	2017
3ºE	GRANADA	2017
4ºE	GRANADA	2017
5ºE	GRANADA	2017
LOCAL	CORSEGA	2017
1º2º	CORSEGA	2017
1º1º	CORSEGA	2017
3º1º	CORSEGA	2017
3º2º	CORSEGA	2017
4º1º	CORSEGA	2017
4º2º	CORSEGA	2017
5º1º	CORSEGA	2017
5º2º	CORSEGA	2017
6º1º	CORSEGA	2017
6º2º	CORSEGA	2017
EDIFICIO	UNIÓN	2016
EDIFICIO	VERDI	2018
EDIFICIO	EL ESCORIAL	2018
EDIFICIO	NAVAS DE TOLOSA	2019
EDIFICIO	CONCEPCION ARENAL	2019
COMPLEJO INDUSTRIAL NAQUERA		2021

**ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

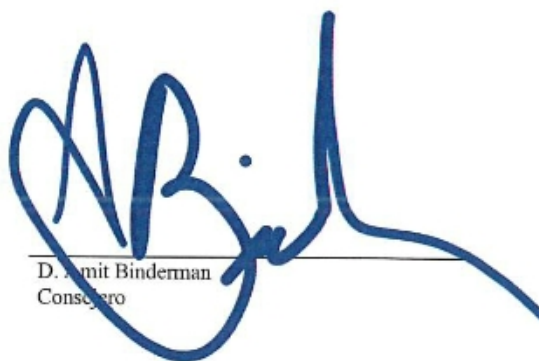
El Consejo de Administración de Galil Capital RE SOCIMI, S.A. procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados (estado de situación financiera intermedio resumido consolidado, estado de resultados intermedio resumido consolidado, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Barcelona, 7 de octubre de 2025



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Antoli
Consejero

ANEXO I
INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER
INDIVIDUAL

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Balance al
30 de junio de 2024
(expresado en euros)

Activo		30/06/2025	31/12/2024
No corriente			
	Inmovilizado material	35,836	38,005
	Inversiones inmobiliarias	16,933,012	17,880,284
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2,453,000	2,453,000
	Inversiones financieras a largo plazo	77,931	85,298
	Total activos no corrientes	19,499,779	20,456,587
Corriente			
	Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	487,339
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	123,707	133,425
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	123,704	122,574
	Deudores varios	-	3,450
	Activos por impuesto corriente	-	7,401
	Otros créditos con las administraciones públicas	3	-
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	255,719	225,094
	Inversiones financieras a corto plazo	21,994	19,533
	Periodificaciones a corto plazo	0	-
	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	4,247,406	2,649,661
	Total activos corrientes	4,648,826	3,515,052
Total activo		24,148,605	23,971,639
Patrimonio neto y Pasivo		30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio neto			
	Capital Social	4,777,392	4,773,272
	Prima de emisión	13,703	13,703
	Reservas de la Sociedad Dominante	13,653,829	13,553,033
	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	1,479,075	1,007,958
	Total Patrimonio Neto	19,923,999	19,347,966
Pasivo			
No corriente			
	Deudas a largo plazo	3,331,123	4,043,589
	Deudas con entidades de crédito	3,183,756	3,881,228
	Otros pasivos financieros	147,367	162,361
	Total pasivos no corrientes	3,331,123	4,043,589
Corriente			
	Deudas a corto plazo	318,657	522,567
	Deudas con entidades de crédito	309,785	401,781
	Otros pasivos financieros	8,871	120,786
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	574,827	57,517
	Acreedores varios	389,412	24,627
	Otras deudas con administraciones públicas	185,415	32,890
	Total pasivos corrientes	893,484	580,085
Total pasivo		4,224,607	4,623,673
Total patrimonio neto y pasivo		24,148,605	23,971,639

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (expresado en euros)

Operaciones continuadas	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos brutos de arrendamiento	532,937	581,013
Otros ingresos de explotación	120	2,621
Otros gastos de explotación de las inversiones inmobiliarias	-	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-
Otros ingresos	-	-
Gastos de Personal	-	-
Gastos generales y administrativos	(666,132)	(365,605)
Otros tributos	(28,223)	(25,831)
Otros gastos de gestión corrientes	(45)	(346)
Pérdidas por deterioro y variación de operaciones comerciales	(1,120)	(62,552)
Amortización de inmovilizado	(67,749)	(75,261)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	1,646,800	205,618
Otros resultados	8,480	4,921
Resultado de explotación	1,425,069	264,579
Gastos financieros	(86,210)	(116,752)
Ingresos financieros	140,423	152,646
Otros resultados	(206)	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas	1,479,075	300,473
Gasto por impuesto sobre las ganancias	-	-
Resultado después de impuestos de las actividades continuadas	1,479,075	300,473
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	-	-
Resultado consolidado del ejercicio	1,479,075	300,473