

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.



Galil Capital

Febrero 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. (la “**Compañía**”, la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**GALIL**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Circular del MAB 9/2017**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 9/2017, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 9/2017.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN.....	6
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ...	15
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	15
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	15
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.....	16
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	18
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.....	21
2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....	22
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.....	22
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	44
2.6.3. Información fiscal.....	45
2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	58
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	59
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	60
2.7.1. Estrategia.....	60
2.7.2. Ventajas competitivas.....	61
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	62
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	62
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	62
2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	64
2.12. Información financiera.....	64
2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida	

a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.	64
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	74
2.12.3. Descripción de la política de dividendos.	75
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.	75
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.	76
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	78
2.14.1. Principales inversiones del Emisor.	78
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.	79
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.	80
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.	80
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.	82
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	82
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.	86
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.	86
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	86
2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.	87
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	87
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	87
2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado,	

procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	89
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	91
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	91
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.	92
2.20. Declaración sobre el capital circulante.	92
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.....	92
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.....	93
2.23. Factores de riesgo.....	93
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía.	94
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.....	95
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.....	97
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	102
2.23.5. Riesgos fiscales.....	104
2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor.	106
3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	108
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	108
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	108
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	109
3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	114
3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	115
3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.	115
3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos	

parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	116
3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	118
3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.	120
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	122
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	123
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	123
5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	123
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.....	124
ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	
ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2015 (periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015) y del ejercicio 2016, junto con el correspondiente informe de auditoría.	
ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	
ANEXO IV. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. (excepto del edificio de la calle Béjar 23 de Madrid adquirido el 27 de diciembre de 2017)	
ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.	

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) de Galil Capital RE Spain, SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB-SOCIMI**”) está dividido en cinco apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, Riesgos y Oferta).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Jerry Zwi Mandel, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Conquista nº 60, 08912 Badalona (España) con C.I.F. número A-87430161.

La Sociedad es de nacionalidad española, su forma jurídica es de Sociedad Anónima y prevé tener sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la normativa del Mercado de Valores y del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Galil Capital RE Spain, S.A., con carácter unipersonal, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan José de Palacio Rodríguez, con fecha 24 de noviembre de 2015, número 1910 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 17 de diciembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34139, folio 111, sección 8, hoja M-614071, e inscripción 1. En fecha 5 de mayo de 2016, el socio único constituido en Junta General adoptó la decisión de cambiar la denominación social por la actual, Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

GALIL es una sociedad patrimonialista dedicada a la inversión en activos residenciales, principalmente en edificios completos de Barcelona y Madrid, que cuentan con locales comerciales en los bajos de los inmuebles.

El negocio de la Sociedad consiste en la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejora, tanto del propio edificio como del interior de las viviendas, con el objetivo de incrementar las rentas de los alquileres y mejorar la rentabilidad de los mismos, de cara a su eventual posterior venta tras permanecer como mínimo en la cartera de la Compañía un periodo de tres años, para cumplir con los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMI**”).

Con tal fin, y como se detalla en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, con fecha efectiva el 1 de diciembre de 2015 hasta el 6 de noviembre de 2016 los suscriptores del Acuerdo de Inversión se comprometieron a ir realizando diversas aportaciones dinerarias al Emisor hasta un importe de 16.084.000 euros para poder acometer las inversiones inmobiliarias previstas en su objeto social, aportaciones que posteriormente fueron capitalizadas (menos 200.000 euros) en la ampliación de capital ampliación no dineraria formalizada el 28 de septiembre de 2017. En la misma fecha la Sociedad formalizó también una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe de 4.655.860 euros.

La Sociedad contempla la posibilidad de venta puntual de activos una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI, o de la disolución de la Sociedad a partir del quinto aniversario de la fecha de incorporación a negociación de las acciones en el MAB, tal como se indica en el apartado 1.7.2 del presente Documento Informativo.

Desde su constitución el 24 de noviembre de 2015 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha realizado un total de seis adquisiciones (cinco de edificios completos y una de activos en el mismo edificio). Además la Compañía tiene como objetivo adquirir dos nuevos edificios a lo largo del año 2018:

Inmuebles	Dirección	Uso	m ² construidos*
Edificio completo en calle Unió 28	Barcelona	4 locales	352
		12 viviendas	1.318
		zona común	117
Edificio completo en calle Bretón de Los Herreros 14-16	Barcelona	4 locales	277
		11 viviendas	888
		zona común	122
Edificio completo en calle Aulestia i Pijoan 4-6	Barcelona	4 locales	298
		11 viviendas	880
		zona común	103
Edificio completo en calle Córcega 689	Barcelona	1 local	301

		14 viviendas**	1.078
		zona común	102

		2 locales	125
Inmuebles en edificio de calle Granada 12	Madrid	44 viviendas	1.878
		zona común	190

		5 locales	293
Edificio completo en calle Béjar 23	Madrid	21 viviendas***	1.573
		zona común	175

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

Con fecha 12 de julio de 2017, GALIL suscribió con GC Nadlan Real Estate S.L. (“**GC NADLAN**” o la “**Gestora**”), un nuevo Contrato de Gestión de Inversiones (con términos similares al previo con fecha 1 de noviembre de 2015) en virtud del cual la Gestora lleva la gestión y el control de las actividades de la Sociedad. Las principales características y condiciones de dicho contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

La estrategia de GALIL está basada principalmente en:

- La adquisición de activos residenciales en Barcelona y Madrid, sobre todo en edificios de tamaño pequeño o mediano (en torno a 10 – 50 activos por edificio), si bien la Compañía podrá también invertir al menos el 25% en propiedades comerciales en Madrid y Barcelona o propiedades fuera de Madrid o Barcelona.
- Un endeudamiento total máximo de la Sociedad del 50-60% en relación al valor razonable total de la cartera de activos.
- La generación de valor añadido en los inmuebles de su cartera fundamentalmente mediante el reacondicionamiento de los mismos con el objetivo de alcanzar una rentabilidad de alrededor el 5% por ingresos de alquileres tras las mejoras.
- La posibilidad de venta puntual de los activos una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI, o la disolución de la Sociedad a partir del quinto aniversario de la fecha de incorporación de la Sociedad en el MAB, en función de la evaluación continuada del Emisor del presente y futuro de los inmuebles en su cartera.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 27 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. Jerry Zwi Mandel	Presidente	Ejecutivo	28 de septiembre de 2017
D. Alberto Antolí Méndez	Vocal	Ejecutivo	28 de septiembre de 2017
D. Amit Binderman	Vocal	Independiente	28 de septiembre de 2017
Dña. Naiara Bueno Aybar	Secretario no consejero	No aplica	28 de septiembre de 2017

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de GALIL correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016 han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal (“GT”), sociedad domiciliada en calle José Abascal 56 2ª planta, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-657.409, Tomo 36.652, folio 133, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231. Así mismo, GT también ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de GALIL correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el día 30 de septiembre de 2017.

Información financiera histórica.

Activo (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Activo No Corriente	5.783	9.080.182	16.668.263
Inversiones inmobiliarias netas	-	9.080.182	16.668.263
Activos por impuesto diferido	5.783	-	-
Activo Corriente	2.819.986	6.103.294	9.687.922
Existencias	-	-	42.695
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	80	36.206	95.881
Inversiones financieras a corto plazo	2.500.000	500.000	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	25.950
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	319.906	5.567.088	9.523.396
Total Activo	2.825.769	15.183.476	26.356.185

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Patrimonio Neto	40.035	(494.053)	19.182.274
Fondos propios	(1.350)	(494.053)	19.182.274
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	41.384	-	-
Pasivo No Corriente	13.795	3.499.739	6.302.254
Deudas a largo plazo	-	3.499.739	6.302.254
Pasivos por impuesto diferido	13.795	-	-
Pasivo Corriente	2.771.940	12.177.790	871.657
Deudas a corto plazo	2.744.900	11.974.208	731.308
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.921	119.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.118	84.582	140.349
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.825.769	15.183.476	26.356.185

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Revisión limitada del auditor

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de la Compañía.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2015 ^(*)	2016 ^(*)	30-09-2016 ^(**)	30-09-2017 ^(***)
Importe neto de la cifra de negocios	-	100.844	42.111	276.447
Otros gastos de explotación	(23.172)	(504.798)	(343.945)	(508.761)
Amortización del inmovilizado	-	(21.511)	(8.042)	(104.350)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	-	55.179	46.902	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	(167.443)
Resultado de Explotación	(23.172)	(370.286)	(262.974)	(504.107)
Resultado Financiero	39	(116.634)	(50.915)	(403.426)
Resultado antes de Impuestos	(23.133)	(486.920)	(313.889)	(907.533)
Impuesto sobre beneficios	5.783	(5.783)	(5.783)	-
Resultado del Ejercicio	(17.350)	(492.703)	(319.672)	(907.533)

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) No auditado ni revisión limitada del auditor

(***) Revisión limitada del auditor

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

El informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2015 y 2016 no contienen opiniones con salvedades, ni desfavorables ni denegadas, si bien el informe correspondiente al ejercicio 2016 contiene un párrafo de énfasis cuyo texto literal se transcribe en el apartado 2.12.2 de este Documento Informativo. Por su parte, el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados a 30 de septiembre de 2017 no incluye ningún párrafo de énfasis ni tampoco salvedad alguna.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-09-2017 ^(*)	30-11-2017 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	276.447	357.498
Otros gastos de explotación	(508.761)	(664.346)
Amortización del inmovilizado	(104.350)	(121.768)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(167.443)	(295.391)
Resultado de Explotación	(504.107)	(724.007)
Resultado Financiero	(403.426)	(428.665)
Resultado antes de Impuestos	(907.533)	(1.152.672)

Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(907.533)	(1.152.672)

(*) Revisión limitada del auditor

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas y epígrafes de la cuenta de resultados mostrada a 30 de noviembre de 2017.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e(*)	2019e(*)
Importe neto de la cifra de negocios	820	1.104
Otros gastos de explotación	(705)	(622)
Amortización del inmovilizado	(189)	(231)
Resultado de Explotación	(74)	251
Resultado Financiero	(189)	(222)
Resultado antes de Impuestos	(263)	29
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(263)	29

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

Las principales hipótesis que GALIL ha tomado como base para elaborar estas previsiones se detallan el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 20.599.860 euros y representado por 2.059.986 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”),

con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de GALIL es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Gil Avraham Shwed	1.140.000	11.400.000	55,34%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	25.900	259.000	1,26%
D. Amit Binderman (Consejero)	26.000	260.000	1,26%
Resto (26 accionistas)	838.086	8.380.860	40,68%
Autocartera	30.000	300.000	1,46%
Total	2.059.986	20.599.860	100,00%

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Con fecha 18 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la misma acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de suscripción de 10 euros por acción (10 euros de valor nominal por acción sin prima de emisión) de las dos ampliaciones de capital formalizadas en escritura pública con fecha 28 de septiembre de 2017, (i) mediante compensación de créditos por un importe total de 15.884.000 euros, emitiéndose 1.588.400 acciones, y (ii) mediante aportaciones dinerarias por un importe de 4.655.860 euros, emitiéndose 465.586 acciones (las “**Ampliaciones de Capital**”). Las dos ampliaciones citadas representan el 99,7% del capital social inscrito a fecha del presente Documento, el cual está fijado en 20.599.860 euros, dividido en 2.059.986 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Con todo, el valor de la totalidad de las acciones de la Compañía queda fijado en 20.599.860 euros.

RIESGOS

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de GALIL, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

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

GALIL tiene suscritos 3 contratos de financiación bancaria que cuentan con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad situados en la calle Granada 12 de Madrid y la calle Unió 28, calle Bretón de los Herreros 14-16 y calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, así como con la cesión de los derechos de crédito de los arrendamientos de estos dos últimos edificios (tal como se detalla en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo). Los contratos de financiación no tienen *covenants* financieros y las condiciones y obligaciones que resultan de los mismos se corresponden con las habituales de mercado, salvo la necesidad de contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que la Compañía quiera alquilar (i) los edificios hipotecados de la calle Bretón de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 por un precio inferior a 13.463,02 euros y una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada, o (ii) los inmuebles hipotecados de la calle Granada 12 a una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada (condiciones cumplidas por la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo).

El saldo vivo de los 3 contratos de financiación bancaria a 30 de septiembre de 2017 asciende a 6.467.808 euros, importe que representa un apalancamiento del 38,4%, calculado como el saldo vivo de financiación bancaria sobre el valor de los activos de la Sociedad (16.840.000 euros) según el informe emitido por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. (“**BNP**”) con fecha 21 de septiembre de 2017, que no incluye el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid recientemente adquirido el 27 de diciembre de 2017.

A su vez el ratio de cobertura del servicio de la financiación bancaria a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es de -1,06 veces y -8,02 veces respectivamente, calculado como el EBITDA de la Sociedad durante el respectivo periodo (-232.314 euros en los nueve primeros meses de 2017 y -403.954 euros en el ejercicio 2016) sobre la suma del principal (124.451 euros a 30 de septiembre de 2017 y 33.963 euros en el ejercicio 2016) y los intereses (95.607 euros a 30 de septiembre de 2017 y 16.382 euros en el ejercicio 2016) abonados a las entidades bancarias durante cada periodo; entendiéndose EBITDA como el importe resultante de restar al “Resultado de Explotación” los epígrafes de “Amortización de inmovilizado”, “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” y “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de resultados de la Compañía.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por la influencia del accionista mayoritario.

El Emisor tiene como accionista mayoritario a D. Gil Shwed, con una participación directa en el capital social del 55,3%, cuyos intereses pueden ser distintos del resto de accionistas, lo que implica que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas.

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

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

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

Así mismo, tal como se señala en el apartado 2.17.1 de este Documento Informativo, la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (“LSC”), impone a los consejeros el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

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

D. Jerry Zwi Mandel, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 18 de diciembre de 2017, en ejercicio de la delegación conferida por decisión del accionista único de la Sociedad en fecha 28 de septiembre de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 9/2017, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

D. Jerry Zwi Mandel, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de GALIL correspondientes al ejercicio 2015 (periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015) y al ejercicio 2016, han sido auditadas por Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal (“GT”), sociedad domiciliada en Calle José Abascal 56 - 2ª planta, 28003 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-657.409, Tomo 36.652, Folio 133, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016 han sido formuladas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma, en concreto, (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, y (iv) el resto de normativa española que resulte de aplicación.

Por acuerdo del accionista único, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, adoptado con fecha 13 de septiembre de 2017, GT fue designado auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo (i) la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalizarán el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019, así como (ii) la

auditoría voluntaria de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 a los efectos de dar cumplimiento a la Circular del MAB 9/2017. La designación de GT como auditor de cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 15 de diciembre de 2017 en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 46188, folio 6, hoja B-512366, e inscripción 5.

De conformidad con la normativa aplicable, GALIL no tenía obligación de auditar sus cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2015 y 2016. No obstante, en el marco de los trabajos preparatorios para la incorporación de las acciones representativas del capital social al MAB, la Sociedad encargó la auditoría de sus cuentas anuales a GT. Así, el 13 de septiembre de 2017 procedió a la reformulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, las cuales fueron aprobadas por el Accionista Único de la Compañía el mismo 13 de septiembre de 2017.

También GT ha realizado la revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de GALIL correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Conquista nº 60, 08912 Badalona (España) con C.I.F. número A-87430161.

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

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

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

"Artículo 2º.- Objeto social

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

Año 2015

El 24 de noviembre de 2015 se constituyó la Compañía con un capital social de 60.000 euros representado mediante 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en un 26,66% (16.000 euros) de su importe total mediante aportaciones dinerarias realizadas por D. Jerry Zwi Mandel.

Con fecha efectiva de inicio el 1 de diciembre de 2015, GALIL suscribe con GC NADLAN, Galil Capital Finance Ltd. y D. Jerry Zwi Mandel (propietario de las dos empresas anteriores) un *investment management agreement* en virtud del cual éstos llevan la gestión y el control de las actividades de la Sociedad (“**Contrato de Gestión de Inversiones**”).

Igualmente con fecha efectiva de inicio el 1 de diciembre de 2015 hasta el 6 de noviembre de 2016 se va suscribiendo un *subscription agreement* (“**Acuerdo de Inversión**”) entre la Sociedad, el accionista único de la misma (D. Jerry Zwi Mandel), Galil Capital Finance Ltd. y 29 inversores. El Acuerdo de Inversión establece que D. Jerry Zwi Mandel y los otros inversores se comprometen a realizar diversas aportaciones dinerarias al Emisor para poder acometer las inversiones inmobiliarias previstas en su objeto social. Como se detalla a continuación, tales aportaciones se van desembolsando como créditos (que devengan un interés del 3% desde el 6 de noviembre de 2016) hasta el 12 de septiembre de 2017 y posteriormente se capitalizan el 28 de septiembre de 2017 (excepto 200.000 euros de uno de los suscriptores del Acuerdo de Inversión). En el Acuerdo de Inversión se fija su extinción en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, salvo lo establecido en el artículo 21 del mismo que continuará vigente mientras exista la Compañía; el artículo 21 prevé la posible disolución del Emisor a partir del quinto aniversario desde la incorporación en el MAB si la decisión es adoptada con el voto favorable del 80% del capital social emitido con derecho a voto, debiéndose en ese caso llevarse a cabo la liquidación de la Sociedad en un periodo de 3 años desde la fecha de adopción de dicho acuerdo.

Año 2016

A 31 de marzo de 2016, las aportaciones como créditos a la Sociedad de los suscriptores del Acuerdo de Inversión ascendían a un total de 3.229.000 euros

Con fecha 4 de mayo de 2016, el accionista único de la Compañía reunido en Junta General Extraordinaria universal, adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento del Emisor al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI, y con fecha 1 de junio de 2016 se lleva a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del citado régimen.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, el 5 de mayo de 2016 la Sociedad adquiere con recursos propios un primer edificio, situado en la calle Unió 28 de Barcelona,

que cuenta con 3 locales y un almacén en planta baja (2 de ellos y el almacén unidos físicamente) y 12 viviendas distribuidas en 5 plantas. El precio de esta compra asciende a 2.750.000 euros.

Posteriormente, el 26 de julio de 2016, la Sociedad suscribe un préstamo con Banco de Sabadell S.A. por importe de 1.100.000 euros garantizado con una hipoteca sobre el edificio adquirido en la calle Unió 28 de Barcelona.

A 15 de octubre de 2016, las aportaciones como créditos a la Sociedad de los suscriptores del Acuerdo de Inversión se habían incrementado en 5.675.045 euros respecto al 31 de marzo de 2016, situándose en un total de 8.904.045 euros.

El 19 de octubre de 2016, la Compañía compra también en Barcelona, con los recursos que tiene disponibles, dos edificios colindantes situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y en la calle Aulestia i Pijoan 4-6, que cuentan con 4 locales y 11 viviendas distribuidas en 6 plantas en cada edificio (estando 2 de los locales del edificio de la calle Aulestia i Pijoan unidos físicamente). El precio de adquisición de cada uno de estos edificios asciende a 2.800.000 euros.

Posteriormente, con fecha 18 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribe con Bankinter S.A. un préstamo por importe de 2.600.000 euros, que cuenta con garantía hipotecaria de los edificios adquiridos en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y en la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona.

A 31 de diciembre de 2016, las aportaciones como créditos a la Sociedad de los suscriptores del Acuerdo de Inversión se habían incrementado en 2.974.955 euros respecto al 15 de octubre de 2016, ascendiendo a un total de 11.879.000 euros.

Año 2017

Con fecha 2 de febrero de 2017, GALIL invierte con los recursos que tiene disponible en un edificio situado en la calle Córcega 689 de Barcelona, que cuenta con 1 local en planta baja, 14 viviendas distribuidas en 7 plantas, y 1 estudio en el ático. El precio de compra de este edificio es de 2.150.00 euros.

Posteriormente, el 6 de marzo de 2017, la Sociedad adquiere sus primeros inmuebles en Madrid, en concreto 2 locales en planta baja y 44 viviendas (6 en planta baja y 38 en 6 plantas alzadas) del edificio ubicado en la calle Granada 12. El precio de compra asciende a 5.321.888 euros y se financia con recursos propios de la Compañía y mediante un préstamo que suscribe en la misma fecha con Bankinter S.A. por importe de 2.926.000 euros y que cuenta con garantía hipotecaria de los activos adquiridos.

Con fecha 12 de julio de 2017, GALIL suscribe un nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con la Gestora, propiedad de D. Jerry Zwi Mandel, que sustituye al de fecha 1 de noviembre de 2015 indicado anteriormente, en virtud del cual GC NADLAN lleva la gestión y el control de las actividades de la Sociedad, en los términos descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que son similares a los del contrato previo.

A 12 de septiembre de 2017, las aportaciones como créditos a la Sociedad de los suscriptores del Acuerdo de Inversión se habían incrementado en 4.205.000 euros respecto al 31 de diciembre de 2016, ascendiendo a un total de 16.084.000 euros.

El 28 de septiembre de 2017, el órgano de administración de la Compañía toma conocimiento del desembolso mediante aportación dineraria por el accionista único, D. Jerry Zwi Mandel, del 73,34% (44.000 euros) pendiente del capital social suscrito en la escritura fundacional de la misma.

También con fecha 28 de septiembre de 2017 se formaliza en escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, número 3.321 de orden de su protocolo y queda inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 15 de diciembre de 2017, tomo 46.188, folio 6, Hoja B-512.366 e inscripción 6ª:

- Una ampliación de capital, con renuncia del derecho de suscripción preferente, por un importe total de 15.884.000 euros, emitiéndose 1.588.400 acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (10 euros de valor nominal cada una sin prima de emisión), suscritas y desembolsadas por D. Jerry Zwi Mandel y 28 nuevos accionistas, mediante la compensación de sus créditos aportados a la Sociedad en virtud del Acuerdo de Inversión. Sólo el crédito de 200.000 euros correspondiente a uno de los suscriptores del Acuerdo de Inversión no es capitalizado.

Tras esta ampliación, el capital social de la Sociedad queda fijado en 15.944.000 euros, dividido en 1.594.400 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Gil Avraham Shwed	900.000	9.000.000	56,4%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	22.400	224.000	1,4%
D. Amit Binderman (Consejero)	20.000	200.000	1,3%
Resto (26 accionistas)	652.000	6.520.000	40,9%
Total	1.594.400	15.944.000	100,00%

- Una ampliación de capital, con renuncia del derecho de suscripción preferente, por un importe total de 4.655.860 euros, emitiéndose 465.586 acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (10 euros de valor nominal cada una sin prima de emisión), suscritas y desembolsadas por 25 de los accionistas de la Compañía antes de esta ampliación, mediante aportaciones dinerarias.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad queda fijado en 20.599.860 euros, dividido en 2.059.986 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Gil Avraham Shwed	1.170.000	11.700.000	56,7%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	25.900	259.000	1,3%
D. Amit Binderman (Consejero)	26.000	260.000	1,3%
Resto (26 accionistas)	838.086	8.380.860	40,7%
Total	2.059.986	20.599.860	100,00%

Con fecha 17 de octubre de 2017 la Compañía suscribe un contrato de arras de un edificio situado en la calle Béjar 23 de Madrid, que cuenta con 4 locales y 1 almacén (en la planta baja) y 21 viviendas (2 en la planta baja, 6 en cada una de las tres primeras plantas y 1 en el ático).

El 18 de diciembre de 2017 se formaliza en documento privado la venta por parte de D. Gil Avraham Shwed a la propia Sociedad de 30.000 acciones, con el fin de que GALIL destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras esta venta el capital social de GALIL, tal como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, queda distribuido de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Gil Avraham Shwed	1.140.000	11.400.000	55,34%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	25.900	259.000	1,26%
D. Amit Binderman (Consejero)	26.000	260.000	1,26%
Resto (26 accionistas)	838.086	8.380.860	40,68%
Autocartera	30.000	300.000	1,46%
Total	2.059.986	20.599.860	100,00%

El 27 de diciembre de 2017 la Sociedad formaliza la compra del edificio situado en la calle Béjar 23 de Madrid indicado anteriormente. El precio de adquisición del edificio asciende a 4.500.000 euros (incluido el importe de 450.000 euros abonado en concepto de arras).

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a GALIL a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son principalmente las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o

territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facultar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

GALIL es una sociedad patrimonialista dedicada a la inversión en activos residenciales, principalmente en edificios completos de Barcelona y Madrid, que cuentan con locales comerciales en los bajos de los inmuebles.

Desde su constitución el 24 de noviembre de 2015 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha realizado un total de seis adquisiciones (cinco de edificios completos y una de activos en el mismo edificio).

Los inmuebles de GALIL están valorados en 16.840.000 euros según el informe emitido por BNP con fecha 21 de septiembre de 2017 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo), que no incluye el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid recientemente adquirido el 27 de diciembre de 2017 por 4.500.000 euros.

Inmuebles	Uso	m ² *	Valoración**	Renta s/ Valoración***	Ocupación****
Edificio completo en calle Unió 28 (Barcelona)	4 locales	352	2.820.000	3,5%	87%
	12 viviendas	1.318			
	zona común	117			
Edificio completo calle Bretón de Los Herreros 14-16 (Barcelona)	4 locales	277	3.050.000	3,8%	93%
	11 viviendas	888			
	zona común	122			
	4 locales	298	2.960.000	3,9%	100%

Edificio completo en calle Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona)	11 viviendas	880			
	zona común	103			
	1 local	301			
Edificio completo en calle Córcega 689 (Barcelona)	14 viviendas****	1.078	2.310.000	2,6%	67%
	zona común	102			
	2 locales	125			
Inmuebles en edificio de calle Granada 12 (Madrid)	44 viviendas	1.878	5.700.000	1,0%	28%
	zona común	190			
	5 locales	293			
Edificio completo en calle Béjar 23 (Madrid)	21 viviendas*****	1.573	4.500.000	3,3%	88%
	zona común	175			

(*) Construidos según datos del Catastro; (**) Según informe de BNP a 21 de septiembre de 2017, excepto el edificio de Béjar 23 que corresponde al precio de compra; (***) Calculado como el número de unidades arrendadas a 10 de noviembre de 2017 sobre el total propiedad de la Sociedad en el edificio; (****) Calculado como la renta bruta anual de cada edificio (asumiendo la renta mensual vigente a 10 de noviembre de 2017 indicada en este apartado 2.6.1 del Documento Informativo) sobre la valoración del mismo; (*****) Adicionalmente el edificio cuenta con 1 estudio en el ático de 58 m2 construidos de acuerdo al Catastro que no es habitable a la fecha de hoy y por tanto no está a disposición para ser alquilado; (*****) Adicionalmente el edificio cuenta con 1 vivienda en la planta baja para uso del empleado del servicio de portería que no consta inscrita en el Catastro ni en el Registro Mercantil

A continuación se describen cada uno de los inmuebles que posee GALIL según su localización:

Edificio en calle Unió 28 (Barcelona)



El edificio fue construido en 1840 y adquirido por la Compañía el 5 de mayo de 2016 por un precio de 2.750.000 euros. Está catalogado como bien de interés documental, que no impide la realización de todos los tipos de obras autorizables, pero exige como condición previa a la obtención de licencias de obras en el subsuelo o en edificio, la aportación de documentación que permita identificar los elementos afectados, sus antecedentes históricos, constructivos y arquitectónicos.

Se encuentra en el barrio del Raval (distrito de Ciutat Vella) de Barcelona, próximo a Las Ramblas, una de las zonas con mayor atractivo comercial y turístico de la ciudad. Está entre medianeras en manzana cerrada y tiene acceso desde la calle Unió 28.

El inmueble no tiene división horizontal. En la planta baja hay 3 locales y 1 almacén (los 2 locales y el almacén están unidos físicamente), y en las plantas superiores un total de 12 viviendas distribuidas en 5 plantas (3 en la planta entresuelo, 1 en la planta principal, 3 en la planta primera, 4 en la planta segunda y 1 en el ático). Existe una escalera y un ascensor que comunica las distintas plantas. La actual división del edificio consta en el Catastro pero no está igual definida en el Registro de la Propiedad (entre otras la planta ático y el número de viviendas por planta).

La superficie total construida es 1.787 m², según datos del Catastro, de los cuales 1.318 m² corresponden a viviendas, 352 m² a locales y 117 m² a elementos comunes.

El edificio supera el número de plantas permitido por la normativa actual del Pla General Metropolità de Barcelona (“**PGM**”), aunque fue construido con anterioridad al mismo por lo que el número de plantas y alturas podría haber sido autorizado mediante licencia anterior; sin embargo respecto al ático existe documentación en el archivo histórico de la ciudad que se abrió un expediente de disciplina urbanística y consta una infracción por la construcción del mismo (prescrita en la actualidad), que conlleva que no sea posible su legalización y un riesgo de exigencia de demolición como condición de otorgamiento de licencias para cualquier tipo actuación sobre el mismo.

A 10 de noviembre de 2017 la Sociedad tenía en el edificio un total de 12 contratos de arrendamiento en vigor (uno de ellos correspondiente a los dos locales y el almacén que están unidos físicamente), y por tanto el 87% del inmueble estaba alquilado atendiendo al número total de viviendas y locales del mismo.

Todas las viviendas arrendadas por la Sociedad cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad y certificados de eficiencia energética.

De los contratos de arrendamiento en vigor a 10 de noviembre de 2017, 3 viviendas tienen duración indefinida al tener prórroga forzosa y 9 se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
2 locales y almacén	1-11-2016	31-10-2026
Local	1-03-1997	1-3-2024
Vivienda	1-9-1953	Indefinido
Vivienda	4-2-1985	Indefinido
Vivienda	13-7-2016	12-7-2019
Vivienda	19-7-1957	Indefinido
Vivienda	1-7-2015	30-6-2018
Vivienda	10-7-2015	9-7-2018
Vivienda	1-7-2015	30-6-2018
Vivienda	14-12-1969	11-11-2017
Vivienda	7-1-2016	30-6-2019
Vivienda	1-7-2016	30-6-2019

El 31 de octubre de 2017 finalizó el contrato de arrendamiento de la vivienda principal, aunque a la fecha del presente Documento Informativo todavía está ocupada por el anterior inquilino, por lo cual la Sociedad ha interpuesto una demanda judicial de desahucio por expiración de plazo más reclamación de cantidad, estando el procedimiento en fase inicial admitido a trámite. Cuando la vivienda quede vacía, la Sociedad tiene intención de segregarla en 3 de tamaño más reducido para su posterior arrendamiento, estimando acometer la obra en 2018 con una inversión aproximada de 203 miles de euros (incluido IVA).

Por otra parte el juzgado ha resuelto un contrato de arrendamiento de fecha 29 de septiembre de 1992 de otra vivienda del edificio, en virtud de demanda de desahucio por impago de rentas interpuesta por la Sociedad, aunque el inquilino continua en posesión de la vivienda, estando fijada fecha de lanzamiento para el 22 de mayo de 2018.

A 10 de noviembre de 2017, la renta bruta mensual por los contratos de arrendamientos en vigor que tiene la Sociedad en el edificio asciende a 8.125 euros.

Posteriormente el 11 de noviembre de 2017 finalizó el contrato de arrendamiento de la vivienda con contrato de arrendamiento de fecha 14 de diciembre de 1969, si bien a su finalización el arrendatario no entregó la posesión de la vivienda, por lo cual la Sociedad ha interpuesto una demanda judicial de desahucio por expiración de plazo más reclamación de cantidad, estando el procedimiento en fase inicial admitido a trámite y pendiente de que se notifique la demanda al demandado.

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa.

Desde el 1 de agosto de 2017, el servicio de administración de fincas del edificio, que incluye entre otros la gestión de los arrendamientos y servicios generales del edificio, está contratado por la Sociedad con la empresa especializada Guinot Prunera S.L.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2017 tiene capitalizado en el Balance una inversión por reformas en este edificio por importe de 1.373 euros.

El edificio se encuentra asegurado con MGS, Seguros y Reaseguros S.A. mediante una póliza de responsabilidad civil y multirriesgo.

Dada la antigüedad del inmueble, de acuerdo a la normativa vigente, el edificio tiene que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica. A la fecha del presente Documento Informativo hay un informe de ITE de fecha 16 de diciembre de 2017 en el que se señalan deficiencias, alguna de ellas calificada como importantes y leves, sin que representen las deficiencias importantes un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas (conforme al Decreto 67/2015 de 5 de mayo). La Sociedad está en proceso de reparar las deficiencias señaladas por la ITE para la obtención del Certificado de Aptitud del Edificio, disponiendo hasta el 16 de diciembre de 2019 para acreditar su cumplimiento (ver apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo).

Edificio en calle Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona)

El edificio fue construido en 1932 y adquirido por la Compañía el 19 de octubre de 2016 por un precio de 2.800.000 euros. No posee ningún tipo de protección arquitectónica ni está catalogado.

Se encuentra en el barrio de Gracia (distrito de Gracia) en Barcelona, una zona con gran atractivo turístico. Está entre medianeras en la calle Bretón de los Herreros esquina calle Aulestia i Pijoan.

El inmueble no tiene división horizontal. En la planta baja hay 4 locales (2 con fachada a la calle Bretón de los Herreros y otros 2 a la calle Aulestia i Pijoan), y en las plantas superiores un total de 11 viviendas distribuidas en 6 plantas (2 en cada una de las cinco primeras plantas y 1 en el ático). No dispone de ascensor. La actual división del edificio consta en el Catastro pero no está igual definida en el Registro de la Propiedad (en concreto la planta ático).

La superficie total construida es 1.287 m², según datos del Catastro, de los cuales 888 m² corresponden a viviendas, 277 m² a locales y 122 m² a elementos comunes.

El edificio supera el número de plantas permitido por la normativa actual del PGM de Barcelona, aunque fue construido con anterioridad al mismo por lo que el número de plantas y alturas podría haber sido autorizado mediante licencia anterior. De ser así, el edificio se encontraría en situación de volumen disconforme, siendo de aplicación el régimen del artículo 222 de las normas urbanísticas del PGM, el cual limita las obras que se pueden llevar a cabo en el edificio a obras de consolidación, reparación, modernización, mejora de las condiciones estéticas e higiénicas, modificación del uso, rehabilitación, y, en algunos casos, aumento de volumen.

A 10 de noviembre de 2017 la Sociedad tenía en el edificio un total de 14 contratos de arrendamiento en vigor (de 4 locales y 10 viviendas), el 93% atendiendo al número total de viviendas y locales del mismo, y el importe de la renta bruta mensual generada por los alquileres ascendía a 9.598 euros.

Todas las viviendas arrendadas por la Sociedad cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética.

De los contratos de arrendamiento, 2 de ellos correspondientes a viviendas tienen duración indefinida, al tener prórroga forzosa, y los 12 restantes se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
Local	4-7-2016	3-7-2021
Local	12-6-2015	11-6-2025

Local	2-6-2014	1-6-2019
Local	24-1-2016	30-4-2024
<hr/>		
Vivienda	1-8-2005	30-11-2018
Vivienda	16-12-2016	15-12-2019
Vivienda	31-8-2006	30-8-2019
Vivienda	18-4-2016	17-4-2019
Vivienda	1-1-1932	Indefinido
Vivienda	29-6-2015	28-6-2018
Vivienda	26-6-2015	25-6-2018
Vivienda	26-5-2017	25-5-2020
Vivienda	1-1-2017	31-12-2019
Vivienda	5-1-1974	Indefinido

El 28 de septiembre de 2017 fue presentado ante el juzgado procedimiento de desahucio por impago del inquilino del local con contrato de fecha 2 de junio de 2014, estando a la espera de notificación de la demanda al contrario.

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa.

Desde la fecha de adquisición de los activos, el servicio de administración de fincas del edificio, que incluye entre otros la gestión de los arrendamientos y servicios generales del edificio está contratado por la Sociedad con la empresa especializada Bourgeois Fincas S.L.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2017 no tiene capitalizada en el Balance ninguna inversión por reformas de este edificio.

Recientemente, la Sociedad ha iniciado las obras de reforma de la vivienda que está desocupada, esperando que estén finalizadas durante el primer trimestre de 2018. El presupuesto aproximado es de 56 miles de euros (incluido IVA).

Además, la Compañía está evaluando la posibilidad de incorporar un ascensor al edificio durante el primer trimestre de 2019, que implicaría una inversión aproximada de 121 miles de euros. En alguno de los contratos de arrendamiento está previsto el aumento de la renta bruta si se instalase el ascensor, representando en conjunto un incremento a partir del momento en que estuviese instalado de 300 euros al mes.

El edificio se encuentra asegurado con la Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija mediante una póliza de responsabilidad civil y multirriesgo.

Dada la antigüedad del inmueble, el edificio tiene que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica. A la fecha del presente Documento Informativo hay un informe de ITE del inmueble de fecha 20 de septiembre de 2016 en el que se señalan deficiencias, alguna de ellas calificada como importantes y leves; sin que representen las deficiencias importantes un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas (conforme al Decreto 67/2015 de 5 de mayo). La Sociedad está en proceso de reparar las deficiencias señaladas por la ITE para la obtención del Certificado de Aptitud del Edificio, disponiendo hasta el 20 de septiembre de 2018 para acreditar su cumplimiento (ver apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo).

Edificio en calle Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona)



El edificio fue construido en 1932 y adquirido por la Compañía el 19 de octubre de 2016 por un precio de 2.800.000 euros. No posee ningún tipo de protección arquitectónica ni está catalogado.

Se encuentra en el barrio de Gracia en Barcelona (distrito de Gracia), una zona con gran atractivo turístico. Está entre medianeras en la calle Aulestia i Pijoan.

El inmueble no tiene división horizontal. En la planta baja hay 4 locales (2 de ellos unidos físicamente), y en las plantas superiores un total de 11 viviendas distribuidas en 6 plantas (2 en cada una de las cinco primeras plantas y 1 en el ático). No dispone de ascensor. La actual división del edificio consta en el Catastro pero no está igual definida en el Registro de la Propiedad (entre otras la planta ático).

La superficie total construida es, según datos del Catastro, de 1.281 m², de los cuales 880 m² corresponden a viviendas, 298 m² a locales y 103 m² a elementos comunes.

La superficie total construida es, según datos del Catastro, de 1.281 m², de los cuales 880 m² corresponden a viviendas, 298 m² a locales y 103 m² a elementos comunes.

El edificio supera el número de plantas permitido por la normativa actual del PGM de Barcelona, aunque fue construido con anterioridad al mismo por lo que el número de plantas y alturas podría haber sido autorizado mediante licencia anterior. De ser así, el edificio se encontraría en situación de volumen disconforme, siendo de aplicación el régimen del artículo 222 de las normas urbanísticas del PGM, el cual limita las obras que se pueden llevar a cabo en el edificio a obras de consolidación, reparación, modernización, mejora de las condiciones estéticas e higiénicas, modificación del uso, rehabilitación, y, en algunos casos, aumento de volumen.

A 10 de noviembre de 2017 la Sociedad tenía en el edificio un total de 14 contratos de arrendamiento en vigor, de 4 locales (uno de los contratos corresponde a los 2 locales unidos) y 11 viviendas, el 100% atendiendo al número total de viviendas y locales del mismo, y el importe de la renta bruta mensual generada por los alquileres ascendía a 9.733 euros.

Todas las viviendas arrendadas por la Sociedad cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética.

De los contratos de arrendamiento, 3 tienen duración indefinida al tener prórroga forzosa (2 locales y 1 vivienda) y 11 se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
2 locales	2-4-2014	1-4-2024
Local	6-11-1987	Indefinido
Local	20-5-1981	Indefinido
Vivienda	6-2-2014	5-2-2019
Vivienda	1-5-1941	Indefinido
Vivienda	27-7-2016	26-7-2019
Vivienda	11-10-2017	10-9-2020
Vivienda	26-6-2015	25-6-2018
Vivienda	5-11-2017	4-11-2020
Vivienda	2-6-2017	1-6-2020
Vivienda	20-12-2016	20-12-2019
Vivienda	7-6-2017	6-6-2020
Vivienda	1-11-2016	31-10-2019
Vivienda	8-9-2017	7-9-2020

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa.

Desde la fecha de adquisición de los activos, el servicio de administración de fincas del edificio, que incluye entre otros la gestión de los arrendamientos y servicios generales del edificio, está contratado por la Sociedad con la empresa especializada Bourgeois Fincas S.L.

Hasta la fecha del presente Documento Informativo GALIL ha reformado las 3 viviendas que estaban vacías en el momento de la adquisición y las ha vuelto a alquilar, así como ha terminado el reacondicionamiento de una vivienda que quedó tras la compra desocupada y también la ha vuelto a arrendar.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2017 tiene capitalizado en el Balance una inversión por reformas en este edificio por importe de 121.349 euros.

Adicionalmente, la Sociedad va a proceder a la instalación de un ascensor en el edificio, tan pronto como obtenga la licencia correspondiente, con un presupuesto estimado de 77 miles de euros (incluido IVA). La instalación del ascensor implica para el conjunto de los alquileres del inmueble un incremento

bruto de la renta a partir del momento en que estuviese instalado de alrededor de 665 euros mensuales.

El edificio se encuentra asegurado con Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija mediante una póliza de responsabilidad civil y multirriesgo.

Dada la antigüedad del inmueble, de acuerdo a la normativa vigente, el edificio tiene que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica. A la fecha del presente Documento Informativo hay un informe de ITE del inmueble de fecha 20 de septiembre de 2016 en el que se señalan deficiencias, alguna de ellas calificada como importantes y leves; sin que representen las deficiencias importantes un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas (conforme al Decreto 67/2015 de 5 de mayo). La Sociedad está en proceso de reparar las deficiencias señaladas por la ITE para la obtención del Certificado de Aptitud del Edificio, disponiendo hasta el 20 de septiembre de 2018 para acreditar su cumplimiento (ver apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo).

Edificio en calle Córcega 689 (Barcelona)



El edificio fue construido en 1960 y adquirido por la Compañía el 2 de febrero de 2017 por un precio de 2.150.000 euros. Está situado en el barrio El Camp l'Arpa del Clot (distrito de San Martí) de Barcelona, caracterizado por edificios de uso residencial. Está entre medianeras en manzana cerrada y tiene acceso desde la calle Córcega 689.

Se encuentra incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Barcelona, con nivel de protección C, bien de interés urbanístico, por su inclusión en el Conjunto Especial del Eixample; esta protección comporta que las intervenciones que se lleven a cabo deberán respetar los parámetros urbanísticos de la Ordenanza de Rehabilitación del Eixample, en particular referentes a las fachadas. Adicionalmente, el Plan especial de patrimonio arquitectónico, histórico y artístico de la ciudad de

Barcelona, Distrito del Eixample, aprobado en 2000 regula el tipo de obras que pueden realizarse en edificios catalogados con nivel C, y que en las solicitudes de licencia relativas a edificios o conjuntos protegidos será preceptivo el informe de los servicios municipales competentes en materia de protección del patrimonio.

El inmueble tiene división horizontal. En la planta baja hay 1 local, y en las plantas superiores un total de 14 viviendas distribuidas en 7 plantas (2 en cada una de las siete primeras plantas) así como 1 estudio en el ático, que no es habitable a la fecha de hoy y por tanto no está en disposición de ser alquilado. Existe una escalera y un ascensor que comunica las distintas plantas.

La superficie total construida es 1.539 m², según datos del Catastro, de los cuales 1.136 m² corresponden a viviendas y estudio, 301 m² a locales y 102 m² a elementos comunes.

El edificio supera el número de plantas permitido por la normativa actual del PGM de Barcelona, aunque fue construido con anterioridad al mismo por lo que el número de plantas y alturas podría haber sido autorizado mediante licencia anterior. De ser así, el edificio se encontraría en situación de volumen disconforme, siendo de aplicación el régimen del artículo 222 de las normas urbanísticas del PGM, el cual limita las obras que se pueden llevar a cabo en el edificio a obras de consolidación, reparación, modernización, mejora de las condiciones estéticas e higiénicas, modificación del uso, rehabilitación, y, en algunos casos, aumento de volumen.

A 10 de noviembre de 2017 la Sociedad tenía en el edificio un total de 10 contratos de arrendamiento en vigor (del local y 9 viviendas), el 67% atendiendo al número total de viviendas y locales del mismo, y el importe de la renta bruta mensual generada por los alquileres ascendía a 4.925 de euros. Además otras 5 viviendas del edificio se encontraban ocupadas sin justo título.

Todas las viviendas arrendadas por la Sociedad cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética.

De los contratos de arrendamiento, 7 de ellos correspondientes a viviendas tienen duración indefinida, al tener prórroga forzosa, mientras que 3 se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
Local	1-8-1997	31-7-2022
Vivienda	1-8-1958	Indefinido
Vivienda	9-6-1987	Indefinido
Vivienda	8-11-1984	Indefinido
Vivienda	18-7-2017	17-7-2020
Vivienda	1-8-1958	Indefinido
Vivienda	1-8-1958	Indefinido
Vivienda	1-8-1958	Indefinido
Vivienda	31-3-1960	Indefinido
Vivienda	2-6-2017	1-6-2020

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa.

En relación a las 5 viviendas que se encuentran ocupadas sin justo título, la Sociedad tiene en marcha sendos procedimientos de desahucio que se encuentran en diferentes fases procesales (i) en un caso, con demanda de ejecución de sentencia admitida a trámite y fecha de lanzamiento señalada para el día 28 de febrero de 2018, (ii) en dos casos, con demanda de ejecución de sentencia presentada,

pendiente de su admisión a trámite, (iii) en otro, tras la sentencia favorable del juicio el 19 de diciembre de 2017, los demandados ya han entregado la posesión, y (iv) uno de ellos, pendiente de señalamiento de juicio.

Desde la fecha de adquisición de los activos, el servicio de administración de fincas del edificio, que incluye entre otros la gestión de los arrendamientos y servicios generales del edificio, está contratado por la Sociedad con la empresa especializada Guinot Prunera S.L.

Hasta la fecha del presente Documento Informativo GALIL ha reformado las 2 viviendas que tenía vacías el edificio en el momento que realizó la adquisición y tras ello las ha alquilado.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2017 tiene capitalizado en el Balance una inversión por reformas en este edificio por importe de 40.138 euros.

Adicionalmente la Compañía tiene también previsto reacondicionar, para su posterior alquiler, las 5 viviendas que están ocupadas sin justo título, a medida que las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio antes indicados; estimándose la inversión que aproximadamente sería necesario acometer en 75 miles de euros (incluido IVA).

El edificio se encuentra asegurado con Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija mediante una póliza de responsabilidad civil y multirriesgo.

Dada la antigüedad del inmueble, de acuerdo a la normativa vigente, el edificio tiene que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica. A la fecha del presente Documento no consta la existencia de informe de ITE del edificio y por tanto la Sociedad ha procedido al encargo a un técnico para su tramitación; de acuerdo con el informe emitido por este técnico con fecha 21 de diciembre de 2017, en inspección técnica realizada para la redacción de la ITE (sin considerar las dependencias ocupadas sin justo título a las que no pudo acceder), ha comprobado que no existe ninguna deficiencia calificada como grave conforme a la normativa aplicable (Decreto 67/2015, de 5 de mayo), es decir, que presenten un riesgo inminente para la estabilidad o la seguridad de determinados elementos del edificio o graves problemas de salubridad que presenten un riesgo para la seguridad de las personas o bienes.

Activos en el edificio de calle Granada 12 (Madrid)

El edificio fue construido en 1934 y se sitúa en el barrio de Pacífico (Distrito de Retiro) de Madrid, caracterizado en su mayoría por edificios de uso residencial. Está entre medianeras en manzana cerrada y tiene acceso desde la calle Granada 12.



Se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid, con un nivel de protección 3, grado de protección parcial, que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función. La implementación de los usos permitidos no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. Respecto las obras, se admiten las de conservación; consolidación y restauración, reestructuración puntual, acondicionamiento y reconfiguración; reestructuración parcial y general; así como las obras de ampliación. Sin embargo, en los elementos considerados de restauración obligatoria (en este caso, la fachada y el patio) únicamente se admiten las obras de conservación y restauración, con la

salvedad de la reconstrucción en casos excepcionales.

El inmueble tiene división horizontal. En la planta baja hay 2 locales y 6 viviendas, y en las plantas superiores un total de 48 viviendas distribuidas en 6 plantas (8 en cada una de las plantas). Existe una escalera y un ascensor que comunica las distintas plantas.

El 6 de marzo de 2017 la Compañía adquirió los 2 locales de la planta baja y 44 viviendas (6 en la planta baja, 7 en la primera, 7 en la segunda, 7 en la tercera, 5 en la cuarta, 6 en la quinta, y 6 en la sexta), por un precio total de 5.321.888 euros.

La superficie total construida de los activos adquiridos por la Sociedad es 2.193 m², según datos del Catastro, de los cuales 1.878 m² corresponden a viviendas, 125 m² a locales y 190 m² a elementos comunes.

A 10 de noviembre de 2017, la Sociedad tenía alquiladas 13 viviendas (el 28% atendiendo al número total de viviendas y locales adquiridos en el edificio), de las cuales, (i) 7 corresponden a contratos indefinidos con prórroga forzosa, y (ii) 6 a viviendas que se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
Vivienda	1-5-2017	1-5-2020
Vivienda	8-11-2017	7-11-2020
Vivienda	1-5-2017	1-5-2020
Vivienda	1-8-1975	Indefinido
Vivienda	1-5-2017	1-5-2020
Vivienda	4-11-2017	3-11-2020
Vivienda	31-7-1948	Indefinido
Vivienda	1-5-1952	Indefinido
Vivienda	1-1-1973	Indefinido

Vivienda	8-7-1948	Indefinido
Vivienda	20-4-1976	Indefinido
Vivienda	3-9-2017	3-9-2020
Vivienda	24-7-1948	Indefinido

El importe de la renta bruta mensual generada por los arrendamientos indefinidos y los que se rigen por la Ley 29/1994 asciende a 4.821 euros.

Todas las viviendas arrendadas por la Sociedad cuentan con el correspondiente certificado de eficiencia energética.

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa. .

Desde la fecha de adquisición de los activos, SH Walters, S.L. gestiona para la Compañía el reacondicionamiento y la reforma que está realizando de los mismos, así como la administración de los arrendamientos.

A fecha del presente Documento GALIL (i) ha invertido en el reacondicionamiento menor de 3 viviendas que se encontraban vacías en el momento de la compra y que ha vuelto a alquilar, (ii) acaba de terminar la reforma de otras 9 viviendas que estaban desocupadas (alquilando 2 de ellas a principios de noviembre, y otras 6 entre finales de noviembre y diciembre), y (iii) ha llevado a cabo un pequeño acondicionamiento (alrededor de 16.000 euros incluido IVA) de las 4 viviendas que estaban dedicadas a estancias cortas turísticas hasta el 31 de diciembre de 2017 y habían quedado libres, estando ya arrendadas 3 y esperando alquilar la otra antes de finalizar el primer trimestre de 2018.

La Sociedad a 30 de septiembre de 2017 tiene capitalizado en el Balance una inversión por reformas de las viviendas en este edificio por importe de 318.920 euros.

Adicionalmente, la Compañía tiene como objetivo reformar, durante el ejercicio 2018, las restantes 20 viviendas vacías de su propiedad en el edificio, en 2 fases consecutivas de 10 unidades cada una, con una inversión estimada por fase de 261 miles de euros (incluido IVA); habiendo iniciado ya las obras de la primera fase.

La Comunidad de Propietarios del edificio cuenta con un seguro de responsabilidad civil y multirriesgo mediante póliza suscrita con AXA Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros, y 8 de las viviendas que GALIL tiene alquiladas se encuentran aseguradas con Zurich Insurance plc, Sucursal en España mediante póliza de seguros de responsabilidad civil y multirriesgo.

Dada la antigüedad del inmueble, de acuerdo a la normativa vigente, se ha pasado la ITE con resultado favorable por informe de fecha 27 de octubre de 2010, debiendo efectuarse la próxima revisión en el año 2020.

Edificio en calle Béjar 23 (Madrid)



El edificio fue construido en 1925 y adquirido por la Compañía el 27 de diciembre de 2017 por un precio de 4.500.000 euros. Se sitúa en el barrio de Guindalera (Distrito de Salamanca) de Madrid, haciendo esquina entre la calle Béjar 23 y la calle Pilar de Zaragoza 80; ámbito donde predominan los edificios residenciales plurifamiliares entre medianeras formando manzanas cerradas.

Se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos de Madrid, con un nivel de protección 3, grado de protección parcial, que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función. La implementación de los usos permitidos no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de

catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. Respecto las obras, se admiten las de conservación; consolidación y restauración, reestructuración puntual, acondicionamiento y reconfiguración; reestructuración parcial y general; así como las obras de ampliación. Sin embargo, en los elementos considerados de restauración obligatoria (en este caso, la fachada y el patio) únicamente se admiten las obras de conservación y restauración, con la salvedad de la reconstrucción en casos excepcionales.

El inmueble no tiene división horizontal. En la planta baja hay 4 locales, 1 almacén y 2 viviendas, y en las plantas superiores un total de 19 viviendas distribuidas en 4 plantas (6 en cada una de las tres primeras plantas y 1 en el ático). No cuenta con ascensor. La actual división del edificio consta en el Catastro, pero no está igual definida en el Registro de la Propiedad (entre otras la planta ático y el número de inmuebles por planta).

La superficie total construida es 2.041 m², según datos del Catastro, de los cuales 1.573 m² corresponden a viviendas, 293 m² a locales y 175 m² a elementos comunes.

El edificio cuenta con el correspondiente certificado de eficiencia energética.

A la fecha de firma del contrato de compraventa (27 de diciembre de 2017) la Sociedad tenía en el edificio un total de 23 contratos de arrendamiento en vigor (4 locales y 19 viviendas), el 88% atendiendo al número total de viviendas y locales del mismo, y el importe de la renta bruta mensual generada por los alquileres ascendía a 12.188 euros.

De los contratos de arrendamiento en vigor a la fecha de firma del contrato de compraventa, 3 (1 local y 2 viviendas) tienen duración indefinida al tener prórroga forzosa y 20 se rigen por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes fechas de finalización:

Contrato arrendamiento	Fecha inicio	Fecha fin
Local	1-2-1974	Indefinido
Local	1-1-2013	1-1-2019
Local	1-1-2016	1-1-2019
Local	1-6-2015	1-6-2018
Vivienda	1-7-2017	1-7-2020
Vivienda	1-4-2016	1-4-2019
Vivienda	1-7-2015	1-7-2018
Vivienda	1-6-2017	1-6-2020
Vivienda	1-2-1965	Indefinido
Vivienda	1-3-2015	1-3-2020
Vivienda	1-4-2016	1-4-2019
Vivienda	1-6-2016	1-6-2019
Vivienda	7-6-2016	1-6-2019
Vivienda	1-1-2016	1-1-2019
Vivienda	1-10-2017	1-10-2020
Vivienda	1-7-2017	1-7-2020
Vivienda	1-11-2016	1-11-2019
Vivienda	1-2-2016	1-2-2019
Vivienda	1-10-2015	1-10-2018
Vivienda	1-2-2016	1-2-2019
Vivienda	1-10-1975	Indefinido
Vivienda	1-10-2015	1-10-2018
Vivienda	1-4-2012	1-4-2020

Los arrendatarios de los contratos de plazo indefinido no tienen derecho de tanteo y retracto sobre los inmuebles que tienen alquilados en caso de venta de los mismos conjuntamente con los restantes propiedad del arrendador en un mismo edificio, según la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 24-5-1982 y 27-03-1989), no existiendo una provisión específica en la normativa.

En el edificio hay contratado por tiempo indefinido una empleada para el servicio de portería, en cuyo contrato se ha subrogado GALIL al comprar el mismo. La empleada vive de forma gratuita en el inmueble, si bien su vivienda no consta inscrita en el Catastro ni en el Registro de la Propiedad.

Desde la fecha de adquisición del edificio por la Sociedad, el servicio de administración de fincas está contratado a SH Walters, S.L.

El edificio se encuentra asegurado con Reale Seguros Generales S.A. mediante una póliza de responsabilidad civil y multirriesgo para el edificio.

La Sociedad estima que podría acometer pequeñas inversiones en el edificio por un importe aproximado de 60 miles de euros (incluido IVA) durante el año 2018 (alrededor de 54 miles de euros incluido IVA para la reforma de dos de las unidades que están vacías, y el resto a mejoras generales).

Dada la antigüedad del inmueble, de acuerdo a la normativa vigente, el edificio tiene que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica. En el año 2010 se obtuvo un ITE inicialmente desfavorable, aunque tras realizarse las obras pertinentes en 2011 se subsanaron las deficiencias existentes. La próxima revisión deberá realizarse en el año 2020.

A la fecha del presente Documento Informativo el edificio está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Madrid a nombre de GALIL.

Política de amortización de los inmuebles

Las “Inversiones inmobiliarias” se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a las misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

Elemento Inversiones inmobiliarias	Coefficiente de amortización
Construcciones	2%

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Compañía evalúa si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus “Inversiones inmobiliarias” que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

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

La gestión de la Sociedad

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, el 12 de julio de 2017 GALIL suscribió con GC NADLAN, la Gestora, un nuevo Contrato de Gestión de Inversiones en virtud del cual la Gestora lleva la gestión y el control de las actividades de la Sociedad, que sustituye al de fecha 1 de noviembre de 2015, aunque manteniendo prácticamente todos sus términos.

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Gestión de Inversiones, GC NADLAN gestiona las actividades de la Sociedad de cara a que ésta pueda desarrollar su objeto social, tal como el mismo está definido en los Estatutos Sociales, así como la política de inversión y estrategia de la Compañía, que se describe en los apartados 2.6.4 y 2.7.1 respectivamente del presente Documento Informativo.

Para tal fin, la Gestora tiene derecho a llevar a cabo a su discreción las negociaciones y la formalización de los acuerdos que considere convenientes en nombre de la Compañía. Además con carácter previo a la toma de una decisión de inversión en nuevos activos, la Gestora analiza y evalúa los riesgos de los mismos, encargando generalmente las correspondientes due diligence y tasaciones para conocer el estado de los inmuebles, sus necesidades y las reformas que fueran necesarias para obtener la rentabilidad deseada.

La gestión del portfolio de activos de la Sociedad la lleva a cabo GC NADLAN y en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones, a medida que son necesarios, contrata y luego supervisa, en nombre y a cargo de la Compañía, determinados servicios básicos para la Sociedad como contabilidad, auditoría, asesoría legal, administración y comercialización de propiedades, y mantenimiento de activos.

La relación detallada de determinados servicios a prestar por la Gestora a GALIL es la siguiente:

- (i) Firma de acuerdos y documentos, así como cualquier modificación y enmienda a los mismos que la Gestora considere oportuno.
- (ii) Obtención de préstamos, según criterio de la Gestora, a nombre de la Sociedad y/o sus filiales de cara a los objetivos que tienen las mismas.
- (iii) Gestión de cualquier demanda y procedimiento legal ya sea como demandante o como demandado, así como resolver y / o llegar a un acuerdo sobre los mismos a su discreción.
- (iv) Realización de cualquier comunicación o aviso en nombre de la Compañía.
- (v) Constitución y administración de filiales con el propósito de la adquisición, gestión y mejora de activos inmobiliarios.
- (vi) Constitución y / o adquisición de empresas (en parte o su totalidad) cuyas acciones sean propiedad de la Sociedad.
- (vii) Llevanza de un registro completo y preciso de los asuntos y negocios de la Compañía.
- (viii) Pago, directamente o a través de una filial, de los gastos de la Sociedad y sus filiales (incluidos los honorarios de la Gestora).

- (ix) Alquiler a través de la Compañía o una filial, a cargo de ésta, de una oficina u oficinas con el propósito de gestionar los activos de la Sociedad, así como proporcionar servicios de gestión y administrativos, equipamientos de oficina y recursos humanos de cara a la gestión de los asuntos de la Compañía.
- (x) Apertura, mantenimiento, administración y cierre de cuentas bancarias para la Sociedad y cualquier filial en España y fuera de España, así como emisión de cheques e instrucciones de pago.
- (xi) Creación de cargas, gravámenes, prendas, hipotecas y/o cualquier otra garantía real parcial o total sobre las propiedades de la Compañía y/o sus filiales.
- (xii) Realización de distribución de beneficios a los accionistas de acuerdo con los Estatutos Sociales de la Compañía.
- (xiii) Contratación, a cargo de la Sociedad, directamente o a través de sus filiales, de abogados, contables, tasadores, *trustees*, agentes inmobiliarios, empresas de gestión inmobiliaria, arquitectos, contratistas, empresas de mantenimiento y consultores en la medida en que sea requerido y se considere oportuno.
- (xiv) Información a los accionistas, de manera periódica, de acuerdo con la regulación del MAB o cualquier otro mercado bursátil una vez cotizando así como de acuerdo con la ley aplicable, en relación a los negocios de la Compañía que se considere conveniente, así como representar a la Compañía a todos los efectos.
- (xv) Proporción de la información que sea requerida por los accionistas de cara preparar sus declaraciones impositivas en relación a sus beneficios de la Compañía y para permitirles solicitar un descuento o exención de impuestos en relación a dichos beneficios.
- (xvi) Toma de todas las medidas que sean necesarias en una jurisdicción fuera de España en la que la Compañía pueda operar, de cara a proteger la responsabilidad limitada de los accionistas.
- (xvii) Preparación de cualquier declaración o informe financiero o de otra índole exigido por la legislación aplicable.
- (xviii) Cumplimiento de cualquier otra obligación que sea aplicable a la Sociedad.

El Contrato de Gestión de Inversiones de la Gestora con GALIL no es en exclusividad, mientras que GALIL si tiene exclusividad con la Gestora respecto a los servicios que la misma presta a la Sociedad.

La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que le han encomendado, descritos en los párrafos anteriores, sujeto a lo previsto en la legislación aplicable, los Estatutos Sociales de la Compañía y el Contrato de Gestión de Inversiones.

La Sociedad tiene definido a la Gestora una política de inversión y estrategia que se detallan en los apartados 2.6.4 y 2.7 del presente Documento Informativo.

De acuerdo a lo previsto en el Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de 2 consejeros, uno de los cuales como Presidente del Consejo de Administración (ver apartado 2.17.2 del DIIM).

El equipo de profesionales de la Gestora (el "**Equipo de Gestión**") lo conforman:

- *D. Jerry Zwi Mandel*

Propietario, fundador y administrador mancomunado de la Gestora, así como accionista y Presidente del Consejo de Administración de GALIL. Una breve reseña de su trayectoria y perfil profesional está recogida en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo.

- *D. Alberto Antolí Méndez*

Administrador mancomunado de la Gestora, así como consejero de GALIL. Adicionalmente desde el 5 de septiembre de 2017, el Sr. Antolí tiene suscrito con la Gestora un contrato de prestación de servicios de asesoría jurídica y de apoyo en la gestión y administración de las propiedades inmobiliarias. Una breve reseña de su trayectoria y perfil profesional está recogida en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo.

De cara a evitar posibles situaciones de conflictos de interés, en el Contrato de Gestión de Inversiones (i) la Gestora se compromete a que la Sociedad no adquiera, directa o indirectamente, ningún activo propiedad, directa o indirectamente, de alguien vinculado con la Gestora, y (ii) el Equipo de Gestión se compromete a comunicar a la Sociedad cualquier interés personal que pudiera tener en cualquier transacción propuesta a la Compañía.

No obstante, al ser D. Jerry Zwi Mandel también Presidente del Consejo de Administración de GALIL, y D. Alberto Antolí Méndez a su vez consejero de GALIL, existe una potencial situación de conflicto de interés tal y como se desarrolla en el apartado 2.23.2 del presente Documento Informativo.

En virtud del Contrato de Gestión de Inversiones, los gastos de personal y gastos de estructura de la Gestora (sistemas informáticos, comunicaciones, gastos operativos de su oficina) son responsabilidad de la Gestora.

Por su parte GALIL debe asumir (i) todos los gastos relacionados con la actividad de la Sociedad así como (ii) los gastos de viaje, alojamiento y manutención en España incurridos por la Gestora, que no superen en un año un importe igual al 0,5% de la siguiente cifra (1) hasta la fecha en que la Sociedad se incorpore al MAB, el importe de los compromisos de inversión de todos los suscriptores del Acuerdo de Inversión, o (2) tras la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el MAB, el importe que sea mayor entre el invertido por los accionistas o el EPRA NAV de la Compañía (excluida la caja neta) al 31 de diciembre previo a la fecha de incorporación en el MAB, y (iii) el coste de la póliza de responsabilidad civil de administradores y directivos de la Gestora.

El Contrato de Gestión de Inversiones tiene una duración inicial hasta el sexto año desde la fecha de incorporación de las acciones de GALIL en el MAB, si bien en el supuesto de que la Compañía sea liquidada antes de dicha fecha el contrato finalizará en la fecha de liquidación.

Transcurrido el plazo inicial, el Contrato de Gestión de Inversiones se renovará automáticamente por periodos de 3 años, y podrá ser resuelto en cualquier momento mediante el acuerdo del 80% del capital de la Sociedad, con un preaviso a la Gestora de 90 días.

Además, en cualquier momento, una parte podrá resolver el Contrato de Gestión de Inversiones mediante comunicación por escrito a la otra parte en los siguientes casos:

- (i) si la otra parte está en liquidación o entra en un supuesto de liquidación, en insolvencia o en un supuesto de protección judicial;
- (ii) si la otra parte ha incumplido una obligación material del Contrato de Gestión de Inversiones (entre las que se incluye el impago de los honorarios a la Gestora) y tal incumplimiento no es remediado satisfactoriamente en los 30 días siguientes desde la fecha de recepción de la comunicación de incumplimiento correspondiente; en este caso la Gestora tendrá derecho no sólo a resolver el Contrato de Gestión de Inversiones sino también a:
 - 1. recibir una indemnización por los daños y perjuicios sufridos;
 - 2. en el caso de importes pendientes de pago a la Gestora, el abono de intereses de demora equivalentes al 2% mensual acumulado calculado en base diaria sobre la deuda total pendiente desde la fecha de vencimiento de la misma, siempre que la Sociedad no haya liquidado dichas deudas en el plazo de tres meses contados desde la fecha de vencimiento; y
 - 3. en el caso de retraso en el pago del *Performance Fee* a la Gestora, que la Sociedad procure que la Gestora restablezca su posición a la que habría tenido si dicho honorario hubiera sido abonado a tiempo.

En el supuesto de resolución del Contrato de Gestión de Inversiones, la Gestora tendrá derecho a percibir la parte proporcional del *Performance Fee* correspondiente del periodo del año hasta la fecha de finalización del mismo.

El Contrato de Gestión de Inversiones no prevé en los supuestos de resolución del mismo ninguna compensación a favor de GALIL, correspondiéndole por consiguiente sólo aquella a la que pudiera tener derecho según ley.

Los honorarios a percibir por la Gestora de la Sociedad, más el IVA correspondiente, son los siguientes:

- (i) Por los servicios de puesta en marcha de la Sociedad, un honorario igual al 1% del importe de los compromisos de inversión de todos los suscriptores del Acuerdo de Inversión el día antes de la incorporación a negociación de las acciones en el MAB ("**Set Up Fee**"). La Gestora podrá, a su discreción, asignar todo o parte de este honorario como coste en alguna de las compras de activos inmobiliarios.
- (ii) Por los servicios relacionados con la gestión de la Sociedad ("**Management Fee**");

1. Un honorario base ("**Base Fee**") calculado como el 1,5% anual sobre la siguiente cifra (i) hasta el momento en que GALIL se incorpore al MAB, el importe de los compromisos de inversión de todos los suscriptores del Acuerdo de Inversión a la fecha en que se emita la factura por el *Base Fee*, y aplicable para el periodo desde el que la última factura fue emitida, o (ii) desde la incorporación de las acciones de GALIL a negociación en el MAB, el importe del EPRA NAV de la Compañía del último día del trimestre fiscal más cercano en que se haya publicado estados financieros (30 de junio y 31 de diciembre).

Dicho honorario se pagará anticipadamente de forma trimestral el primer día de los meses de enero, abril, julio y octubre respectivamente de cada año.

2. Un honorario por resultados ("**Performance Fee**"), que se devengará anualmente si (i) el EPRA NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de dicho año, menos las ampliaciones de capital realizadas durante ese año o en los años anteriores desde último en que se abonó el *Performance Fee*, más los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración a los accionistas) que haya sido pagada ese año o en los años anteriores desde el último en que se abonó el *Performance Fee*, excede (ii) el mayor del EPRA NAV inicial de la Sociedad a 31 de diciembre el 2015 o el EPRA NAV más alto a 31 de diciembre respecto al cual el *Performance Fee* haya sido abonado previamente. El importe de dicho exceso es el "**High Water Mark Outperformance**".

Si la Gestora tuviera derecho un año al *Performance Fee* por cumplirse lo indicado en el párrafo anterior, el importe de este honorario será igual al 20% del *High Water Mark Outperformance* de dicho año.

El primer *Performance Fee* se calculará a 31 de Diciembre del año en que la Compañía se incorpora al MAB-SOCIMI y así sucesivamente, siendo pagado el 1 de abril del año siguiente correspondiente.

A efectos del cálculo de los *Management Fee*, el EPRA NAV es el valor neto de los activos de la Compañía ajustado para incluir las propiedades y otras inversiones a valor de mercado y excluir determinados activos que no se espera que cristalicen en un negocio inmobiliario a largo plazo, de acuerdo con las guías publicadas por la *European Public Real Estate Association* (versión de Julio 2014).

De cara a facilitar el entendimiento del cálculo del *Performance Fee* se expone a continuación unos ejemplos numéricos a título meramente ilustrativo, basados en las siguientes hipótesis:

- Un EPRA NAV inicial de la Compañía a 31 de diciembre de 2015 igual a 0 unidades monetarias.
- La realización de una ampliación de capital de 16 unidades monetarias en el año 2018 y ninguna posteriormente.
- Unos dividendos pagados anualmente en el año 2020 y siguientes de 2 unidades monetarias.

Ejemplo 1:

El *Performance Fee* en el año 2018 (ejercicio en el que se incorporan las acciones de la Sociedad en el MAB) sería el siguiente según cual fuera el importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2018 (ajustado para incluir los dividendos pagados y excluir las ampliaciones de capital realizadas durante dicho año), y asumiendo que en los ejercicios previos no hubo derecho al *Performance Fee*.

EPRA NAV a 31-12-2018 (unidades monetarias)	14,00	16,00	18,00
(-) Ampliaciones de capital realizadas en 2018	-16,00	-16,00	-16,00
(+) Dividendos pagados en 2018	0,00	0,00	0,00
EPRA NAV a 31-12-2018 ajustado	-2,00	0,00	2,00
EPRA NAV inicial a 31-12-2015	0,00	0,00	0,00
<i>High Water Mark Outperformance</i> en 2018	-2,00	0,00	2,00
<i>Performance Fee de 2018</i>	0,00	0,00	0,40

En el año 2018 el *High Water Mark Outperformance* se determinaría como el exceso del (i) importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2018 menos las ampliaciones de capital realizadas en el año 2018 (16,00 unidades monetarias) sobre (ii) el importe del EPRA NAV inicial a 31 de diciembre de 2015 (0,00 unidades monetarias). En ese sentido, de los escenarios considerados en la tabla anterior, sólo en el supuesto de que el EPRA NAV a 31 de diciembre de 2018 ascienda a 18 unidades monetarias, el *High Water Mark Outperformance* sería positivo (2,00 unidades monetarias) y la Gestora tendría derecho al *Performance Fee* a 31 de diciembre de 2018, en concreto el 20% del *High Water Mark Outperformance*, es decir, 0,40 unidades monetarias.

Ejemplo 2:

El *Performance Fee* en el año 2021 sería el siguiente según cual fuera el importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2021 (ajustado para incluir los dividendos pagados y excluir las ampliaciones de capital realizadas), asumiendo que en el ejercicio 2019 si hubo derecho al *Performance Fee* con un EPRA NAV a 31 de diciembre de 2019 de 16,00 unidades monetarias y en el año 2020 el *Performance Fee* no se devengó:

EPRA NAV a 31-12-2021 (unidades monetarias)	10,00	14,00	18,00
(-) Ampliaciones de capital realizadas en 2020 y 2021	0,00	0,00	0,00
(+) Dividendos pagados en 2020 y 2021	4,00	4,00	4,00
EPRA NAV a 31-12-2021 ajustado	14,00	18,00	22,00
EPRA NAV a 31-12-2019	16,00	16,00	16,00
<i>High Water Mark Outperformance</i> en 2021	-2,00	2,00	6,00
<i>Performance Fee de 2021</i>	0,00	0,40	1,20

En el año 2021 el *High Water Mark Outperformance* se determinaría como el exceso del (i) importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2021 más los dividendos pagados durante en el 2020 y 2021 (4,00 unidades monetarias) sobre (ii) el importe del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2019 (16,00 unidades monetarias), último respecto al cual el *Performance Fee* habría sido abonado previamente. En ese sentido, de los escenarios considerados en la tabla anterior, en los supuestos de que el EPRA NAV a 31 de diciembre de 2018 ascienda a 14,00 o 18,00 unidades monetarias, el *High Water Mark Outperformance* sería positivo (2,00 y 6,00 unidades monetarias respectivamente) y la Gestora tendría derecho al *Performance Fee* a 31 de diciembre de 2018, en concreto el 20% del *High Water Mark Outperformance*, es decir, 0,40 o 1,20 unidades monetarias respectivamente.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Tal como se describe en el apartado 2.7.1 del presente Documento Informativo, forma parte de la estrategia de la Sociedad el reacondicionamiento y mejora de los inmuebles adquiridos vacíos o cuando se produzca un cambio de arrendatario, con el objetivo de poder incrementar las rentas por alquileres y mejorar la rentabilidad de los mismos.

En ese sentido, en el apartado 2.6.1. anterior se indica como la Compañía ha iniciado o tiene intención de iniciar a futuro las inversiones de reacondicionamiento de las siguientes viviendas para su posterior arrendamiento:

- En el edificio de la calle Bretón de los Herreros 14-16, la reforma que se acaba empezar de la vivienda que está desocupada, con un coste estimado aproximado entre 2017 y 2018 de 56 miles de euros (incluido IVA).
- En el edificio de la calle Unió 28, las obras para la segregación de la vivienda de la planta principal en 3 viviendas de tamaño más reducido, una vez quede vacío y se obtenga la licencia correspondiente, con una inversión estimada en el año 2018 de 203 miles de euros (incluido IVA).
- En la calle Granada 12, (i) un pequeño acondicionamiento de las 4 viviendas que estaban dedicadas a estancias cortas turísticas, con un coste estimado de 16.000 euros (incluido IVA), y (ii) el reacondicionamiento entre finales de 2017 y el ejercicio 2018 de las restantes 20 viviendas vacías de su propiedad en el edificio, en 2 fases consecutivas de 10 unidades y un coste estimado aproximado de 261 miles de euros (incluido IVA) de inversión en cada fase; habiéndose iniciado ya las obras de la primera fase.
- En el inmueble de la calle Córcega 689, la reforma de las 5 viviendas que se encuentran ocupadas sin justo título, a medida que las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio que están en marcha; estimándose la inversión que aproximadamente sería necesario acometer en 75 miles de euros (incluido IVA).

- En el edificio de la calle Béjar 23, la reforma de 2 de las unidades que están vacías con una inversión aproximada de 54 miles de euros (incluido IVA) durante el año 2018.

Por regla general se estima que los inmuebles que la Sociedad ya haya reacondicionado tras su adquisición requieran de trabajos de mantenimiento de poca entidad de cara a su puesta a disposición de un nuevo inquilino, habitualmente entre una y dos mensualidades para una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que el anterior inquilino pudiera haber ocasionado por el mero uso o paso del tiempo. En los casos que el inmueble se devolviese con desperfectos relevantes, se le reclamaría al inquilino saliente el coste de adecuar la vivienda a las condiciones originales excepto por lo que resulte del desgaste ordinario.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 4 de mayo de 2016, el socio único de la Compañía reunido en Junta General Extraordinaria universal, adoptó el acuerdo por el cual se decidió el acogimiento de GALIL al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, con fecha 1 de junio de 2016 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo I del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2016.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal contenida en la Ley de SOCIMI en vigor (cuya última actualización se produjo el pasado 3 de diciembre de 2016), así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos ("DGT"), emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") por parte de los titulares de participaciones o acciones en "empresas familiares", en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del IP (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el IP), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

Esta información no es un análisis fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

I. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades (“IS”), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial (regulado en los artículos 8 y 9 de la Ley de SOCIMI). De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) Objeto social.

El objeto social de la SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, durante al menos un plazo de 3 años;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y
- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- d) La denominación de la compañía debe incluir “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima” o su abreviatura “SOCIMI, S.A.” una vez haya optado por el régimen.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) Forma jurídica.

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) Requisitos de inversión y rentas.

1. *Composición del activo.*

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en (“**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria. No obstante, no se computarán en la determinación del valor del activo, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de los Activos Cualificados, siempre que no haya transcurrido el plazo de tres años para su reinversión.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso,

deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. *Composición de rentas.*

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los 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 la residencia, y /o
- b) de los beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. *Periodo mínimo de inversión.*

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) 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 período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará las consecuencias previstas en el apartado 1.6.3.II.(i) del presente Documento Informativo.

(iv) Distribución de beneficios.

1. *Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.*

Los porcentajes legales obligatorios de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

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 de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. *Requisitos de la distribución*

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

II. **La fiscalidad de la SOCIMI.**

(i) Tributación directa – Régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades.

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del IS (“LIS”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general en los casos de incumplimiento de permanencia de los activos aptos, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial de SOCIMI, en su caso.

La SOCIMI estará sometida a un 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 al 5% ("**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los Estatutos de la Sociedad en los artículos 10º y 32º, transcritos literalmente en el apartado 3.3 del presente Documento Informativo, prevén que los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía.

En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía a resultas de la indemnización tribute en el IS al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro)

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de la SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre).

(iv) La fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.

1. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”).

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 y ejercicios siguientes, de acuerdo con la normativa vigente, son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% desde el 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) que actúa a través de un establecimiento permanente en España (“EP”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% desde el 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el

CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor

de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% desde el 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con

cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio.*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del IP, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, volvió a diferir hasta el 1 de enero de 2018 la aplicación de la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. En este sentido, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2018, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

A este respecto, a continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del impuesto únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades

aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio, como se ha expuesto, de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones cotizadas propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Tal y como se ha expuesto

anteriormente, se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones.*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se registrarán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello, según se ha indicado anteriormente, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de GALIL está centrada, fundamentalmente, en la adquisición de activos residenciales, sobre todo edificios completos principalmente de Barcelona y Madrid, que requieren cierta inversión en reacondicionamiento y mejora, tanto del propio edificio como del interior de las viviendas y locales, con el objetivo de poder incrementar las rentas de los alquileres y mejorar la rentabilidad de los mismos, de cara a su posterior venta tras permanecer como mínimo en la cartera de la Compañía un periodo de tres años, al objeto de cumplir con los requisitos previstos en la Ley de SOCIMI.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, hasta la fecha la Sociedad ha realizado seis adquisiciones, cinco edificios completos (4 en Barcelona y 1 en Madrid) y la mayoría de los inmuebles de otro edificio en Madrid.

Las inversiones de GALIL están basadas, entre otros, en los siguientes criterios:

- Producto y geografía. Principalmente activos residenciales en Barcelona y Madrid, si bien de acuerdo al artículo 2 de sus Estatutos Sociales la Compañía podrá también invertir al menos el 25% en propiedades comerciales sobre todo en Madrid y Barcelona (incluidos edificios de oficina, almacenaje y centros comerciales) o propiedades fuera de Madrid y Barcelona.
- Tipo de inmueble. Edificios completos o cartera de activos en un mismo edificio de tamaño pequeño o mediano (en torno a 10 – 50 activos por edificio), con el propósito de facilitar la gestión y al mismo tiempo poder mantener una cartera equilibrada con la que reducir riesgos de concentración.

- Estrategia de valor añadido. Activos que requieran una serie de actuaciones de reacondicionamiento con el objetivo de poder incrementar las rentas y mejorar la rentabilidad de los mismos.
- Rentabilidad. Alcanzar una rentabilidad de alrededor el 5% por ingresos de alquileres tras las mejoras que se acometan en los inmuebles.
- Apalancamiento. Un endeudamiento total máximo de la Sociedad del 50-60% en relación al valor razonable total de la cartera de activos.

Tal como se indica en el apartado 2.16.1 del presente Documento Informativo la Compañía tiene como objetivo adquirir 2 nuevos edificios durante el ejercicio 2018 con un volumen estimado de inversión de alrededor de 5 millones de euros.

Con carácter previo a la toma por la Sociedad de una decisión de inversión en nuevos activos, la Gestora analiza y evalúa los riesgos de los mismos, llevando a cabo generalmente las correspondientes *due diligence* y tasaciones para conocer el estado de los inmuebles, sus necesidades y las reformas que fueran necesarias para obtener la rentabilidad deseada. El importe de la inversión requerida para reformas en cada caso está condicionada por el estado en que se encuentren los activos a adquirir.

A la fecha del presente Documento Informativo el Emisor no contempla la reposición de activos en los que eventualmente pudiera desinvertir una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI, y si considera dentro de su estrategia de puesta en valor descrita en el apartado 2.7.1 de este Documento la posibilidad de la disolución de la Sociedad a partir del quinto aniversario de la fecha de incorporación a negociación de las acciones en el MAB,

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de GALIL dado que, tal como se indica en el apartado 1.2 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha formalizado las Ampliaciones de Capital, inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 15 de diciembre de 2017, que resultan relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Compañía con fecha 18 de diciembre de 2017 ha acordado tomar como referencia dicho precio de las Ampliaciones de Capital.

Como consecuencia de las Ampliaciones de Capital (i) por un importe total de 15.884.000 euros por compensación de créditos, mediante la emisión de 1.588.400 nuevas acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (10 euros de valor nominal cada una sin prima de emisión), y (ii) por un importe total de 4.655.860 euros por aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 465.586 nuevas acciones con un precio de suscripción de 10 euros por acción (10 euros de valor nominal cada una sin prima de emisión), el capital social de GALIL ha quedado establecido en 20.599.860 euros, representado por 2.059.986 acciones, de 10 euros de valor nominal.

Tomando en consideración el precio de las Ampliaciones de Capital anteriormente expuestas, el Consejo de Administración celebrado el día 18 de diciembre de 2017, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 10 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 20.599.860 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

El negocio de la Sociedad consiste en la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejora, tanto del propio edificio como del interior de las viviendas, con el objetivo de incrementar las rentas de los alquileres y mejorar la rentabilidad de los mismos, de cara a su eventual venta tras permanecer como mínimo en la cartera de la Compañía un periodo de tres años, para cumplir con los requisitos previstos en la Ley de SOCIMI.

Dentro de la estrategia de GALIL, que la Gestora es la encargada de llevar a cabo, se puede diferenciar los siguientes ámbitos:

Estrategia de gestión de activos.

La intención de la Sociedad es generar valor en los inmuebles, principalmente a través de inversiones en reacondicionamiento que mejoren el estado de los mismos, con el objetivo de incrementar su rentabilidad de cara a su posterior venta.

Entre otras se podría crear valor en los inmuebles mediante:

- Mejoras en el interior y exterior de los edificios (renovación de las zonas comunes, nuevos ascensores, pintura, etc.).
- Renovación de las viviendas.
- Incremento de la ocupación y renta de los activos.
- Segregación de las viviendas en unidades más pequeñas.
- La posibilidad de llevar a cabo la división horizontal de 4 de los edificios propiedad de la Compañía que en la actualidad no la tienen, situados en la calle Unió 28, Bretón de los Herreros

14-16 y Aulestia Pijoan 4-6 de Barcelona, así como en la calle Béjar 23 de Madrid, con el fin de poder vender cada activo de forma independiente si de la evaluación que la Sociedad llevase a cabo en su momento resultase más rentable que la venta del edificio completo.

Tal como se indica en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo el objetivo de GALIL es poder alcanzar una rentabilidad de alrededor del 5% por ingresos de alquileres tras las mejoras que se acometan en los inmuebles que se adquieran.

Estrategia de puesta en valor.

El Emisor evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera, en función de las mejoras que se lleven a cabo en los activos y de los signos de recuperación que se observan en la economía española, y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los inversores de la Compañía de forma que puedan maximizar su inversión.

Esta estrategia contempla la posibilidad de venta puntual de activos una vez cumplido el periodo mínimo de tres años de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI, o de la disolución de la Sociedad a partir del quinto aniversario de la fecha de incorporación a negociación de las acciones en el MAB, tal como se establece en el artículo 21 del Acuerdo de Inversión. En la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB se extinguirá el Acuerdo de Inversión, salvo lo previsto en el artículo 21 del mismo (relativo a la decisión de disolución de la Sociedad tal como se indica en el párrafo siguiente) que continuará vigente mientras que exista la Compañía.

Según el artículo 33 de los Estatutos Sociales de la Compañía y el artículo 21 del Acuerdo de Inversión, la decisión de disolución debe adoptarse con el voto favorable del 80% del capital social emitido con derecho a voto. En caso de disolución de GALIL, el artículo 21 del Acuerdo de Inversión establece que la liquidación de la Sociedad se debe llevar a cabo en un periodo de 3 años desde la fecha de adopción del acuerdo.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. Ante las mejoras que están teniendo los indicadores macroeconómicos en España, las adquisiciones realizadas por GALIL presentan un potencial de aumento del valor de mercado.
- Potencial mejora de la rentabilidad de los activos adquiridos. La estrategia de generación de valor en los inmuebles a seguir por la Compañía va a poder facilitar, debido a las mejoras que se realicen, un incremento de los ingresos por alquileres y por consiguiente una mejora de la rentabilidad de los inmuebles.

- Equipo de Gestión de la Gestora con extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal como se detalla en los apartados 2.17.2 del presente Documento Informativo.
- Alto nivel de atomización de la cartera de clientes. El negocio de GALIL se basa fundamentalmente en el arrendamiento de viviendas a particulares, lo que supone una diversificación de la fuente de ingresos que limita el impacto del *churn rate* (tasa de rotación de clientes) en los contratos de alquiler y provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo.
- Concentración de activos en áreas metropolitanas.
- Estructura eficiente de gestión del portfolio de activos. Con un modelo en el que la gestión la lleva a cabo GC NADLAN con un equipo reducido, y en el que de acuerdo con el Contrato de Gestión de Inversiones a medida que son necesarios la Gestora contrata y luego supervisa, en nombre y a cargo de la Sociedad, determinados servicios básicos para la Compañía como contabilidad, auditoría, asesoría legal, administración y comercialización de propiedades, y mantenimiento de activos, lo que permite optimizar la estructura corporativa y por tanto incrementar la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

No existe dependencia alguna respecto de patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica

La totalidad de los activos de GALIL se encuentran en la actualidad en España, repartidos entre Barcelona y Madrid, con un 58% y 42% de la superficie construida respectivamente según datos del Catastro.

En términos de valor, de acuerdo con (i) el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad emitido por BNP con fecha 21 de septiembre de 2017 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo y no incluye el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid), y (ii) el precio de compra de este último edificio adquirido el 27 de diciembre de 2017, el 52% corresponde a activos situados en Barcelona y el 48% en Madrid.

Valoración inmuebles (€)	Importe ^(*)	% s/ total
Unió 28 (Barcelona)	2.820.000	13%
Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona)	3.050.000	14%
Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona)	2.960.000	14%
Córcega 689 (Barcelona)	2.310.000	11%
Granada 12 (Madrid)	5.700.000	27%
Béjar 23 (Madrid)	4.500.000	21%
Total	21.340.000	100%

(*) Según informe de BNP a 21 de septiembre de 2017, excepto el edificio de Béjar 23 que corresponde al precio de compra

Diversificación de inmuebles

El desglose de la cifra de negocios de la Compañía en cada uno de los edificios en el ejercicio 2016 y el periodo de 9 meses a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

Cifra de negocios por edificio	2016		30-09-2017	
	Euros	% s/ total	Euros	% s/ total
Unió 28 (Barcelona)	72.606	72%	74.175	27%
Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona)	16.501	16%	91.688	33%
Aulestia i Pijoan 4-6 (Barcelona)	11.737	12%	65.642	24%
Córcega 689 (Barcelona)	-	-	27.955	10%
Granada 12 (Madrid)	-	-	16.987	6%
Total	100.844	100%	276.447	100%

Diversificación de inquilinos

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, a 10 de noviembre de 2017, la Sociedad tiene en vigor 63 contratos de arrendamiento (53 de viviendas y 10 de locales) con diferentes inquilinos, por lo que la facturación de la Sociedad se encuentra atomizada.

Ninguno de los contratos de arrendamiento ha representado más del 3,5% de la cifra de negocios de la Sociedad durante el periodo de 9 meses a 30 de septiembre de 2017, a excepción del contrato que corresponde a 2 locales y el almacén en el edificio situado en la calle Unió 28 de Barcelona que supuso aproximadamente el 7%.

Diversificación de proveedores

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, el único contrato relevante es el Contrato de Gestión de Inversiones con GC NADLAN, que se describe en el apartado 2.6.1 anterior. Este contrato representó de la partida "Otros gastos de explotación" un 58% y un 65% respectivamente en el ejercicio 2016 y en el periodo de 9 meses a 30 de septiembre de 2017, así como se estima que suponga aproximadamente el 54% en el ejercicio 2018 y 61% en el ejercicio 2019.

Los servicios prestados a GALIL por otros proveedores se corresponden con la administración de los arrendamientos y servicios generales de los edificios; suministros, seguros y mantenimiento de los inmuebles; asesoramiento legal; servicios de contabilidad; viajes; y relacionados con la incorporación al MAB. Ninguno de estos proveedores ha representado más del 6% de la partida "Servicios Exteriores" en el periodo de 9 meses a 30 de septiembre de 2017.

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dada la actividad a la que se dedica GALIL, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles disponen del correspondiente certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, la información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros y hace referencia a (i) las Cuentas Anuales abreviadas del Emisor del ejercicio 2015 (el periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2015 - fecha de constitución de la Compañía - y el 31 de diciembre de 2015) y del ejercicio 2016, formuladas por los administradores de GALIL y auditadas por Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal, y (ii) los Estados Financieros Intermedios abreviados del Emisor para el periodo de 9 meses finalizado a 30 de septiembre de 2017, formulados por los administradores de GALIL y objeto de revisión limitada por GT, dado que la fecha de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB es posterior en más de nueve meses al fin del ejercicio 2016, último ejercicio auditado.

Las Cuentas Anuales (junto con el correspondiente informe de auditoría) y los Estados Financieros Intermedios (junto con el correspondiente informe de revisión limitada) se incluyen como Anexo II y Anexo III respectivamente a este Documento Informativo.

Las Cuentas Anuales y los Estados Financieros Intermedios han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco de información financiera aplicable a la misma, en concreto, (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones

aprobadas por el real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, y (iv) el resto de normativa española que resulte de aplicación.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2016 así como a 30 de septiembre de 2017.

Activo.

Activo (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Activo No Corriente	5.783	9.080.182	16.668.263
Inversiones inmobiliarias netas	-	9.080.182	16.668.263
Activos por impuesto diferido	5.783	-	-
Activo Corriente	2.819.986	6.103.294	9.687.922
Existencias	-	-	42.695
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	80	36.206	95.881
Inversiones financieras a corto plazo	2.500.000	500.000	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	25.950
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	319.906	5.567.088	9.523.396
Total Activo	2.825.769	15.183.476	26.356.185

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Revisión limitada del auditor

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles propiedad de GALIL destinados al arrendamiento.

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

Activo (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Terrenos	-	5.506.231	11.058.771
Construcciones brutas	-	3.348.212	5.899.898
Inversiones inmobiliarias brutas	-	8.854.443	16.958.669
Terrenos	-	5.506.231	11.058.771
Construcciones netas	-	3.573.951	5.609.492
Construcciones brutas	-	3.348.212	5.899.898
Amortización acumulada	-	(21.511)	(125.861)
Corrección valorativa	-	-	(167.443)

Anticipos inversiones inmobiliarias	-	247.250	2.899
Inversiones inmobiliarias netas	-	9.080.182	16.668.263

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Revisión limitada del auditor

Durante el ejercicio 2016, la Compañía llevó a cabo la compra de:

- (i) El 5 de mayo el edificio localizado en la calle Unió 28 de Barcelona por importe de 2.750.000 euros.
- (ii) El 19 de octubre los dos edificios colindantes situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y en la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona por importe de 2.800.000 euros cada uno.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles y el importe activado como "Inversiones inmobiliarias brutas" a 31 de diciembre de 2016 por importe de 504.443 euros corresponde a las activaciones de los gastos e impuestos necesarios para las adquisiciones mencionadas; el desglose de este importe por cada edificio es el siguiente (i) 156.491 euros corresponden al de la calle Unió 28, (ii) 163.876 euros al de la calle Bretón de los Herreros 14-16, y (iii) 184.076 euros al de la calle Aulestia i Pijoan 4-6.

La Sociedad registra como "Anticipos de inversiones inmobiliarias" un importe de 247.250 euros a 31 de diciembre de 2016, de los cuales (i) 215.000 euros, corresponden al contrato de arras firmado para la compra en el ejercicio 2017 del edificio situado en la calle Córcega 689 de Barcelona y (ii) 32.250 euros, corresponden a diferentes acreedores por diversas gestiones derivadas de la compra de los activos por la Sociedad.

A 30 de septiembre de 2017, el saldo de "Inversiones inmobiliarias brutas" aumenta en 8.104.226 resultado de:

- 7.471.888 euros correspondientes a los precios de las 2 adquisiciones realizadas por la Sociedad durante los nueve primeros meses de 2017:
 - (i) El 2 de febrero el edificio ubicado en la calle Córcega 689 de Barcelona por importe de 2.150.000 euros
 - (ii) El 6 de marzo de 2017 los primeros inmuebles en Madrid, en concreto en el edificio situado en la calle Granada 12, por importe de 5.321.888 euros.
- 632.338 euros por (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las compras realizadas en 2017 y (ii) las obras de reacondicionamiento y reforma ejecutadas principalmente en los inmuebles de las calles Aulestia i Pijoan y Córcega de Barcelona, y calle Granada de Madrid durante los nueve primeros meses de 2017. El desglose de este importe por cada edificio es el siguiente (i) 1.373 euros corresponden al de la calle Unió 28, (ii) 1.529 euros al de la calle Bretón de los Herreros 14-16, (iii) 122.156 euros al de la calle Aulestia i Pijoan 4-6, (iv) 134.903 euros al de la calle Córcega 689, y (v) 372.377 euros al de la calle Granada 12.

La Compañía también registra, a 30 de septiembre de 2017, como “Anticipos de inversiones inmobiliarias” un importe de 2.899 euros en concepto de intermediación del edificio situado en la calle Béjar 23 de Madrid, que posteriormente adquiere el 27 de diciembre de 2017.

Por otra parte, a 30 de septiembre de 2017 la Sociedad ha realizado correcciones valorativas por importe de 167.443 euros en 2 de sus inmuebles, tras las minusvalías puestas de manifiesto en la valoración independiente encargada a BNP, que se registran en la cuenta de resultados bajo el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado”.

Activo corriente.

- Existencias.

El saldo por importe de 42.695 euros a 30 de septiembre de 2017 corresponde a “Anticipos a proveedores” relacionados con la adquisición del edificio de la calle Granada en Madrid.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

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

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	2.609	19.291
Otros créditos con las Administraciones Públicas	80	33.597	76.590
Total Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	80	36.206	95.881

^(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

^(**) Revisión limitada del auditor

El importe de 33.597 euros y 76.590 euros en “Otros créditos con las Administraciones Públicas” a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 respectivamente corresponde a un saldo deudor por IVA.

- Inversiones financieras a corto plazo.

En el epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo” se recogen varias imposiciones a plazo fijo en Banco de Sabadell S.A. por importe de 500.000 euros y 2.500.000 a 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente.

A 30 de septiembre de 2017 las imposiciones a plazo que tenía la Compañía se habían cancelado.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene 3.067.088 euros en “Tesorería” y 2.500.000 euros en “Otros activos líquidos equivalentes” correspondientes a dos imposiciones a plazo fijo en Banco Sabadell S.A. con un vencimiento inferior a 3 meses.

A 30 de septiembre de 2017, la partida de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” aumenta hasta 9.523.396 euros, correspondientes a “Tesorería”, a raíz de la ampliación de capital mediante aportación dineraria realizada por la Compañía el 28 de septiembre de 2017, tal y como se detalla en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2015^(*)	31-12-2016^(*)	30-09-2017^(**)
Patrimonio Neto	40.035	(494.053)	19.182.274
Fondos propios	(1.350)	(494.053)	19.182.274
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	41.384	-	-
Pasivo No Corriente	13.795	3.499.739	6.302.254
Deudas a largo plazo	-	3.499.739	6.302.254
Pasivos por impuesto diferido	13.795	-	-
Pasivo Corriente	2.771.940	12.177.790	871.657
Deudas a corto plazo	2.744.900	11.974.208	731.308
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.921	119.000	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.118	84.582	140.349
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.825.769	15.183.476	26.356.185

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) Revisión limitada del auditor

Patrimonio neto.

1. Fondos propios.

A 31 de diciembre de 2016 se ve reducido el saldo de “Fondos propios” a raíz de los resultados negativos del año por importe de 492.703 euros.

A 30 de septiembre de 2017 aumenta la cifra de “Fondos Propios” tras las Ampliaciones de Capital que se llevan a cabo en la Compañía el 28 de septiembre de 2017, tal como se describe en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

Fondos propios (€)	31-12-2015^(*)	31-12-2016^(*)	30-09-2017^(**)
Capital	16.000	16.000	20.599.860
Capital escriturado	60.000	60.000	20.599.860
Capital no exigido	(44.000)	(44.000)	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	(17.350)	(510.053)
Resultados del ejercicio	(17.350)	(492.703)	(907.533)

Total Fondos propios	(1.350)	(494.053)	19.182.274
-----------------------------	----------------	------------------	-------------------

(¹) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(²) Revisión limitada del auditor

2. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

El importe por “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” a 31 de diciembre de 2015 corresponde al efecto derivado de los créditos concedidos por los inversores suscriptores del Acuerdo de Inversión, ya que al no llevar los mismos asociado un tipo de interés hasta el 6 de noviembre de 2016, se considera que se otorga a la Sociedad una subvención que asciende en 2015 a 41.384 euros, resultado de (i) 55.179 euros por la diferencia entre el valor razonable y el tipo de interés del 0%, menos (ii) 13.795 euros por el efecto impositivo correspondiente.

Pasivo no corriente.

3. Deudas a largo plazo.

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

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2015(¹)	31-12-2016(¹)	30-09-2017(²)
Deudas con entidades de crédito	-	3.499.739	6.298.579
Otros pasivos financieros	-	-	3.675
Total Deudas a largo plazo	-	3.499.739	6.302.254

(¹) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(²) Revisión limitada del auditor

El saldo a 31 de diciembre de 2016 de la partida de “Deudas con entidades de crédito” corresponde al total a largo plazo de dos préstamos con garantía hipotecaria suscritos por GALIL, con las siguientes características principales:

1. Con Banco de Sabadell S.A., de fecha 26 de julio de 2016, por importe inicial de 1.100.000 euros (saldo vivo total a 30 de septiembre de 2017 de 1.028.416 euros) y un plazo de duración de 15 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,472% y los años sucesivos de Euribor a 1 año más un margen de 2,50% (con un máximo del 9,00%). El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 31 de julio de 2016. El préstamo está garantizado con una hipoteca sobre el inmueble de la Sociedad situado en la calle Unió 28 de Barcelona.
2. Con Bankinter S.A., de fecha 18 de noviembre de 2016, por importe inicial de 2.600.000 euros (saldo vivo total a 30 de septiembre de 2017 de 2.513.392 euros) y un plazo de duración de 20 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,25% y los años sucesivos de Euribor a 1 año (con un mínimo del 0%) más un margen de 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 18 de diciembre de 2016. El préstamo está garantizado con (i) una hipoteca sobre los inmuebles de la Sociedad situados

en la calle Breton de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona y (ii) una cesión de los derechos de crédito correspondientes a los contratos de arrendamiento de los inmuebles; la Compañía está facultada para alquilar los inmuebles hipotecados por un precio no inferior a 13.463,02 euros y una renta anual que capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada, teniendo que contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que el importe fuera menor.

El saldo a 30 de septiembre de 2017 de la partida de “Deudas con entidades de crédito” corresponde al total a largo plazo de (i) los dos préstamos suscritos por GALIL con garantía hipotecaria en el ejercicio 2016 detallados en el párrafo anterior y (ii) otro préstamo con garantía hipotecaria suscrito por la Compañía con Bankinter S.A., de fecha 6 de marzo de 2017 por importe inicial de 2.926.000 euros (saldo vivo total a 30 de septiembre de 2017 de 2.926.000 euros) y un plazo de duración de 20 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,25% y los años sucesivos de Euribor a 1 año (con un mínimo del 0%) más un margen de 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 6 de septiembre de 2018. El préstamo está garantizado con una hipoteca sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad situados en la calle Granada 12 de Madrid; la Compañía está facultada para alquilar los inmuebles hipotecados siempre que la renta anual capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada, teniendo que contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que el importe fuera menor. Ninguno de los préstamos hipotecarios tienen *covenants* financieros.

Pasivo corriente.

4. Deudas a corto plazo.

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

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Deudas con entidades de crédito	-	166.298	169.229
Otros pasivos financieros	2.744.900	11.807.910	562.079
Total Deudas a corto plazo	2.744.900	11.974.208	731.308

^(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

^(**) Revisión limitada del auditor

Las “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo corresponden a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 al importe que vence en los 12 meses siguientes de los préstamos de GALIL con garantía hipotecaria anteriormente detallados, así como los intereses devengados por los mismos y no liquidados a dicha fecha.

El saldo de 2.744.900 euros y 11.807.910 euros, a 31 de diciembre de 2015 y 2016 respectivamente, recogido bajo el epígrafe de “Otros pasivos financieros” son las aportaciones realizadas a la Compañía como créditos por parte de los inversores que habían suscrito el Acuerdo de Inversión y no eran accionistas de la Sociedad en esas fechas, tal como se detalla en el apartado 2.4 anterior. A 31 de

diciembre de 2016 dicho epígrafe también incluye los intereses devengados por esos créditos por importe de 47.909 euros.

Tales aportaciones, junto con las posteriores realizadas a lo largo de 2017, fueron capitalizadas el 28 de septiembre de 2017 mediante la ampliación de capital no dineraria descrita en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, salvo 200.000 euros de uno de los suscriptores del Acuerdo de Inversión.

En ese sentido, el saldo de 562.079 euros en “Otros pasivos financieros” a 30 de septiembre de 2017 corresponde principalmente a (i) 355.752 euros por los intereses devengados por los créditos concedidos por los inversores suscriptores del Acuerdo de Inversión (307.843 euros de 2017 y 47.909 de 2016) y (ii) 200.000 a los créditos del suscriptor del Acuerdo de Inversión no capitalizados el 28 de septiembre de 2017.

5. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Las aportaciones realizadas por D. Jerry Zwi Mandel como crédito a la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2015 y 2016, en virtud al Acuerdo de Inversión, por importe de 3.921 euros y 119.000 euros respectivamente, están incluidas en el apartado “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo”, ya que a esa fecha el Sr. Mandel era el accionista único de la Sociedad.

Igualmente tales aportaciones, junto con las posteriores realizadas por el Sr. Mandel a lo largo de 2017, fueron capitalizadas el 28 de septiembre de 2017 mediante la ampliación de capital no dineraria descrita en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

6. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El desglose de los “Acreedores y otras cuentas a pagar” de la Compañía es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2015 ^(*)	31-12-2016 ^(*)	30-09-2017 ^(**)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	22.650	83.224	83.200
Acreedores varios	411	128	56.767
Otras deudas con las Administraciones Públicas	57	1.230	382
Total Deudas a corto plazo	23.118	84.582	140.349

^(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

^(**) Revisión limitada del auditor

El importe de 22.650 euros de “Proveedores, empresas del grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2015, corresponde a la totalidad del *Set Up Fee* (6.400 euros) y *Management Fee* (16.250 euros) devengados durante el ejercicio 2015 a favor de la Gestora, en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, y que no había sido satisfecho en esa fecha.

A su vez el saldo del mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 respectivamente corresponde a la totalidad del *Set Up Fee* devengado durante los ejercicios 2015 (6.400 euros) y 2016 (76.800 euros) a favor de la Gestora y no satisfecho a esa fecha. Tal como se indica más adelante, al explicar la cuenta de resultados de la Sociedad, el importe total devengado a favor de la Gestora durante el ejercicio 2016 asciende a 76.800 y 217.500 euros en concepto de *Set Up Fee* y *Management Fee* respectivamente, y están registrados bajo la partida de "Servicios Exteriores" en "Otros gastos de explotación".

Cuenta de resultados del ejercicio 2015, 2016 y a 30 de septiembre de 2016 y 2017.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2015 ^(*)	2016 ^(*)	30-09-2016 ^(**)	30-09-2017 ^(***)
Importe neto de la cifra de negocios	-	100.844	42.111	276.447
Otros gastos de explotación	(23.172)	(504.798)	(343.945)	(508.761)
Amortización del inmovilizado	-	(21.511)	(8.042)	(104.350)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	-	55.179	46.902	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	(167.443)
Resultado de Explotación	(23.172)	(370.286)	(262.974)	(504.107)
Resultado Financiero	39	(116.634)	(50.915)	(403.426)
Resultado antes de Impuestos	(23.133)	(486.920)	(313.889)	(907.533)
Impuesto sobre beneficios	5.783	(5.783)	(5.783)	-
Resultado del Ejercicio	(17.350)	(492.703)	(319.672)	(907.533)

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) No auditado ni revisión limitada del auditor

(***) Revisión limitada del auditor

Importe neto de la cifra de negocios.

La totalidad del "Importe neto de la cifra de negocios" de GALIL proviene de la actividad de arrendamientos de inmuebles.

En el ejercicio 2016 se inicia la actividad con la adquisición de los 3 edificios de Barcelona indicados anteriormente.

Los ingresos por alquileres a 30 de septiembre de 2017 fundamentalmente aumentan al computarse durante todo el periodo los arrendamientos de los edificios que se fueron adquiriendo a lo largo del año 2016, y por la incorporación a la cifra de negocios de los alquileres de los inmuebles comprados en 2017.

Otros gastos de explotación.

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

Otros gastos de explotación (€)	2015 ^(*)	2016 ^(*)	30-09-2016 ^(**)	30-09-2017 ^(***)
Servicios exteriores	(23.172)	(397.936)	(264.347)	(496.147)
Tributos	-	(103.789)	(77.842)	(12.614)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. comerciales	-	(3.073)	(1.756)	-
Total Otros gastos de explotación	(23.172)	(504.798)	(343.945)	(508.761)

(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

(**) No auditado ni revisión limitada del auditor

(***) Revisión limitada del auditor

En el ejercicio 2016 se observa un incremento sustancial del epígrafe “Otros gastos de explotación” consecuencia del inicio de la actividad de la Sociedad y de la adquisición a lo largo del año de los 3 edificios de Barcelona previamente mencionados.

El epígrafe de “Servicios Exteriores” recoge principalmente los honorarios por los servicios prestados por la Gestora, en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones detallado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. En concreto unos honorarios totales de (i) 22.650 euros en 2015 (6.400 euros de *Set Up Fee* y 16.250 euros de *Management Fee*), (ii) 294.300 euros en 2016 (76.800 euros de *Set Up Fee* y 217.500 euros de *Management Fee*), y (iii) 320.958 euros en el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017 (112.680 euros de *Set Up Fee* y 208.278 euros de *Management Fee*).

Bajo “Servicios Exteriores” también están incluidos los gastos correspondientes a la administración de los edificios; los suministros, seguros y mantenimiento de los inmuebles; asesoramiento legal; servicios de contabilidad; y relacionados con la incorporación al MAB.

El importe de 103.789 euros por “Tributos” en el año 2016 corresponde al gasto no deducible por IVA por la aplicación de la regla de prorrata.

Amortización del inmovilizado.

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

En el apartado 2.6.1. de este Documento Informativo se especifica la política de amortización de la Compañía para las “Inversiones Inmobiliarias”.

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

Bajo este epígrafe se registra a 30 de septiembre de 2017 las correcciones valorativas realizadas por importe de 167.443 euros a determinados inmuebles de la Sociedad (correspondientes 49.836 euros al edificio de la calle Unió y 117.607 euros al edificio de la calle Aulestia i Pijoan de Barcelona), tras las minusvalías puestas de manifiesto en la valoración independiente encargada a BNP.

Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras.

El importe de 55.179 euros recogido en esta partida en el ejercicio 2016 corresponde a la imputación como ingresos ese año de las “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” reconocidas en 2015 como intereses de los créditos concedidos por los suscriptores del Acuerdo de Inversión, por la diferencia entre el valor razonable y el tipo interés 0%, tal y como señalado previamente.

Resultado financiero.

Resultado financiero (€)	2015 ^(*)	2016 ^(*)	30-09-2016 ^(**)	30-09-2017 ^(***)
Ingresos financieros	39	2.839	811	24
Gastos financieros	-	(119.473)	(51.726)	(403.450)
Total Resultado financiero	39	(116.634)	(50.915)	(403.426)

^(*) Auditado. El ejercicio 2015 incluye el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015

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

^(***) Revisión limitada del auditor

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

La partida de 119.473 euros por “Gastos financieros” en el ejercicio 2016 es resultado de (i) 16.385 euros de intereses por los préstamos con garantía hipotecaria suscritos por GALIL con entidades de crédito, (ii) 47.909 euros de intereses por los créditos concedidos por los inversores suscriptores del Acuerdo de Inversión, que devengan un 3% desde el 6 de noviembre de 2016, y (iii) 55.179 euros de los intereses a valor razonable de los créditos concedidos a tipo 0% por los suscriptores del Acuerdo de Inversión y que, como indicando anteriormente, se habían registrado en 2015 como “Subvenciones, donaciones y legados recibidos”.

La partida de 403.450 euros por “Gastos financieros” a 30 de septiembre de 2017 es resultado de (i) 95.607 euros de intereses por los préstamos con garantía hipotecaria suscritos por GALIL con entidades de crédito, y (ii) 307.843 euros de intereses por los créditos concedidos por los inversores suscriptores del Acuerdo de Inversión, que devengan un 3% desde el 6 de noviembre de 2016.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta con opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de su auditor para las Cuentas Anuales de los ejercicios 2015 y 2016 ni en la revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios a 30 de septiembre de 2017.

Cabe mencionar que el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 contiene un párrafo de énfasis cuyo texto literal se transcribe a continuación:

“Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2 de la memoria adjunta, donde se indica que la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 494.053 euros, por lo que se encuentra incurso en una de las causas de disolución contempladas en la Ley de Sociedades de Capital. Tal y como se indica en la nota 2f, el Administrador Único de la Sociedad, teniendo en cuenta que a la fecha de formulación estaba prevista una ampliación de capital de los importes adeudados a los inversores, ha formulado las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento. No obstante, la situación descrita es indicativa de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento que dependerá de que culmine de forma satisfactoria dicha ampliación que a la fecha de esta opinión se encuentra en fase de inscripción en el Registro Mercantil. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver la sección I.iv.1 *“Porcentajes de la preceptiva distribución de beneficios”* del apartado 2.6.3 relativo a la *“Información fiscal”*.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo GALIL tiene en marcha los procedimientos judiciales que se indican a continuación. Se debe tener en cuenta la dificultad de establecer, en la mayoría de este tipo de litigios, plazos cerrados de finalización de los mismos y cantidades concretas sobre las resoluciones que finalmente se dicten en cada uno de ellos.

- En relación con el edificio de la calle Unió 28 de Barcelona hay:
 - (i) Un procedimiento judicial de desahucio por impago del inquilino de la vivienda del contrato de fecha 29 de septiembre de 1992, que ha sido resuelto por el juzgado, estando actualmente en ejecución, y fijada fecha de lanzamiento para el 22 de mayo de 2018. La cuantía reclamada asciende a una de deuda de 1.321,88 euros hasta julio de 2016 más las rentas de alquiler que se devenguen hasta la entrega de la posesión a razón de 438,96 euros al mes desde agosto de 2016; a 31 de enero de 2018 la cuantía de la reclamación acumulada asciende a 9.223,16 euros.
 - (ii) Una demanda judicial de desahucio por expiración de plazo más reclamación de cantidad, correspondiente a la vivienda principal cuyo contrato finalizó el 31 de octubre de 2017, cuyo procedimiento en fase inicial ha sido admitido a trámite. La cuantía reclamada asciende a una deuda de 2.715,16 euros hasta noviembre de 2017 más las rentas que se devenguen hasta la entrega de la posesión a razón de 3.500 euros al mes desde diciembre de 2017; a 31 de enero de 2018 la cuantía de la reclamación acumulada asciende a 9.715,16 euros.

- (iii) Una demanda judicial por expiración de plazo más reclamación de cantidad, correspondiente a la vivienda con contrato de fecha 14 de diciembre de 1969 que finalizó el 11 de noviembre de 2017, cuyo procedimiento en fase inicial, está admitido a trámite pendiente de que se notifique la demanda al demandado. La cuantía reclamada asciende a una deuda de 711,20 euros hasta el fin del contrato más las rentas de alquiler que se devenguen hasta la total entrega de la posesión pero con daños y perjuicios por finalizar el plazo contractual, a razón de 1.039,86 euros al mes desde diciembre de 2017; a 31 de enero de 2018 la cuantía de la reclamación acumulada asciende a 1.751,06 euros.
- En el edificio de la calle Bretón de los Herreros hay iniciado un procedimiento judicial de desahucio por impago del inquilino del local con contrato de fecha 2 de junio de 2014, estando a la espera de la notificación de la demanda al contrario. La cuantía reclamada asciende a una deuda de 1.435,34 euros hasta septiembre de 2017 más las rentas de alquiler que se devenguen hasta la total entrega de la posesión a razón de 422,38 euros al mes desde octubre de 2017; a 31 de enero de 2018 la cuantía de la reclamación acumulada asciende a 3.124,86 euros.
 - Respecto a las 5 viviendas que se encuentran ocupadas sin justo título en el edificio la calle Córcega 689 de Barcelona, la Sociedad tiene en marcha sendos procedimientos de desahucio por precario que se encuentran en diferentes fases procesales (i) en un caso, con demanda de ejecución de sentencia admitida a trámite y fecha de lanzamiento señalada para el día 28 de febrero de 2018, (ii) en dos casos, con demanda de ejecución de sentencia presentada, pendiente de su admisión a trámite, (iii) en otro, tras la sentencia favorable del juicio el 19 de diciembre de 2017, los demandados ya han entregado la posesión, y (iv) uno de ellos, pendiente de señalamiento de juicio. En estos procedimientos de desahucio por precario sólo se solicita recuperar la posesión de las viviendas.

Los procedimientos judiciales indicados en este apartado afectan a 9 inmuebles (el 6,8% de la cartera de 133 activos propiedad de la Compañía) y el importe total acumulado a 31 de enero de 2018 de las cuantías reclamadas en dichos procedimientos asciende 23.814,24 euros (aproximadamente el 2,9% del importe neto de la cifra de negocios estimada por la Sociedad para el ejercicio 2018)

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de GALIL presentada en el apartado 2.12 anterior de este Documento Informativo, correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 que han sido objeto de revisión limitada por el auditor, a continuación se detalla la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 11 meses finalizado el 30 de noviembre de 2017, que no ha sido sometida a auditoría ni a revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-09-2017 ^(*)	30-11-2017 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	276.447	357.498
Otros gastos de explotación	(508.761)	(664.346)
Amortización del inmovilizado	(104.350)	(121.768)
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(167.443)	(295.391)
Resultado de Explotación	(504.107)	(724.007)
Resultado Financiero	(403.426)	(428.665)
Resultado antes de Impuestos	(907.533)	(1.152.672)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(907.533)	(1.152.672)

(*) Revisión limitada del auditor

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor

El “Importe neto de la cifra de negocio” a 30 de noviembre de 2017 aumenta respecto al 30 de septiembre de 2017 resultado sobre todo de dos meses adicionales de ingresos por arrendamiento de los activos propiedad de la Sociedad.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	30-09-2017 ^(*)	30-11-2017 ^(**)
Servicios exteriores	(496.147)	(633.703)
Tributos	(12.614)	(16.556)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. comerciales	-	-
Total Otros gastos de explotación	(508.761)	(650.259)

(*) Revisión limitada del auditor

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor

El epígrafe de “Servicios Exteriores” recoge principalmente los honorarios por los servicios prestados por la Gestora, en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones detallado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. En concreto unos honorarios totales de 410.977 euros (133.480 euros de *Set Up Fee* y 277.497 euros de *Management Fee*) en el periodo de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2017, y 320.958 euros (112.680 euros de *Set Up Fee* y 208.278 euros de *Management Fee*) a 30 de septiembre de 2017.

En saldo de la partida de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” por importe de 295.391 euros a 30 de noviembre de 2017 y 167.443 euros a 30 de septiembre de 2017 corresponde a las correcciones valorativas realizadas a determinados inmuebles de la Sociedad (49.836 euros al edificio de la calle Unió de Barcelona, 117.607 euros al edificio de la calle Aulestia i Pijoan de Barcelona y 127.947 euros a los inmuebles del edificio de la calle Granada de Madrid), tras las minusvalías puestas de manifiesto en la valoración independiente encargada a BNP.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las “Inversiones inmobiliarias” llevadas a cabo por la Sociedad en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017. No se aporta detalle del ejercicio 2015 ya que GALIL no tuvo actividad inversora ese año.

La información facilitada se ha tomado de las cuentas anuales abreviadas auditadas del ejercicio 2016 así como de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017 objeto de revisión limitada por el auditor, que se adjuntan respectivamente como Anexo II y III del presente Documento Informativo.

Euros	31-12-2016	30-09-2017
Terrenos	5.506.231	5.552.540
Construcciones	3.348.212	2.551.686
Total Inversiones inmobiliarias brutas	8.854.443	8.104.226

Durante el ejercicio 2016, GALIL llevó a cabo la compra de:

- (i) El 5 de mayo el edificio localizado en la calle Unió 28 de Barcelona por importe de 2.750.000 euros.
- (ii) El 19 de octubre los dos edificios colindantes situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y en la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona por importe de 2.800.000 euros cada uno.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias brutas” a 31 de diciembre de 2016, por importe de 504.443 euros, corresponde a impuestos no recuperables y gastos incurridos necesarios para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones.

Así mismo, a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra como “Anticipos de inversiones inmobiliarias” un importe de 247.250 euros, de los cuales (i) 215.000 euros corresponden a la firma de un contrato de arras para el edificio de la calle Córcega de Barcelona, que se adquiere en 2017, y (ii) 32.250 euros son anticipos a diferentes acreedores por diversas gestiones derivadas de la compra de activos por la Compañía

Las adquisiciones realizadas por la Sociedad hasta el 30 de septiembre de 2017 se corresponden con:

- (iii) El 2 de febrero el edificio ubicado en la calle Córcega 689 de Barcelona por importe de 2.150.000 euros
- (iv) El 6 de marzo de 2017 los primeros inmuebles en Madrid, en concreto en el edificio situado en la calle Granada 12, por importe de 5.321.888 euros.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias brutas” a 30 de septiembre de 2017, por importe de 632.338 euros, corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las compras de ese año y (ii) las obras de reacondicionamiento y reforma ejecutadas principalmente en los inmuebles de las calles Aulestia i Pijoan y Córcega de Barcelona, y calle Granada de Madrid.

La Compañía también registra, a 30 de septiembre de 2017, como “Anticipos de inversiones inmobiliarias” un importe de 2.899 euros en concepto de intermediación del edificio situado en la calle Béjar 23 de Madrid, que posteriormente adquiere el 27 de diciembre de 2017.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene ningún compromiso en firme firmado de futuras adquisiciones de inmuebles, si bien tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo tiene como objetivo llevar a cabo determinadas inversiones de reacondicionamiento y mejora de los edificios y viviendas adquiridos, en concreto principalmente:

- Las inversiones necesarias estimadas para corregir las deficiencias indicadas en los informes de ITE de los edificios de la calle Unió 28, Bretón de los Herreros 14-16, y Barcelona Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, tal y como se menciona en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que podrían representar en el año 2018 un coste aproximado de 389 miles de euros (IVA incluido).
- La segregación de la vivienda principal del edificio de la calle Unió 28 (Barcelona), una vez quede vacío y se obtenga la licencia correspondiente, con el fin de tener 3 viviendas de tamaño más reducido para alquilar, que podría suponer una inversión en el año 2018 de alrededor de 203 miles de euros (IVA incluido).
- En el edificio de la calle Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona), (i) la reforma que acaba de comenzar de la vivienda que está desocupada, con un coste estimado entre 2017 y 2018 de 56 miles de euros (IVA incluido), y (ii) la instalación de un ascensor durante el primer trimestre de 2019, que implicaría una inversión aproximada de 121 miles de euros (IVA incluido)
- La obra de incorporación de un ascensor en el edificio de la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, en cuanto se obtenga la licencia correspondiente, con un presupuesto aproximado de 77 miles de euros (incluido IVA).

- En la calle Granada 12 (Madrid), (i) un pequeño acondicionamiento de las 4 viviendas que estaban dedicadas a estancias cortas turísticas, con un coste estimado de 16.000 euros (incluido IVA), y (ii) el reacondicionamiento entre finales de 2017 y el ejercicio 2018 de las restantes 20 viviendas vacías de su propiedad en el edificio, en 2 fases consecutivas de 10 unidades y un coste aproximado de 261 miles de euros (incluido IVA) de inversión en cada fase; habiéndose ya iniciado las obras de la primera fase.
- En el inmueble de la calle Córcega 689 (Barcelona), la reforma de las 5 viviendas que se encuentran ocupadas sin justo título, a medida que la Sociedad las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio que están en marcha; estimándose la inversión que aproximadamente sería necesario acometer en 75 miles de euros (incluido IVA).
- En el edificio de la calle Béjar 23 (Madrid), pequeñas inversiones en el mismo por un importe aproximado de 60 miles de euros (incluido IVA) durante el año 2018 (alrededor de 54 miles de euros incluido IVA para la reforma de dos de las unidades que están vacías, y el resto a mejoras generales).

El importe total aproximado de las inversiones descritas en este apartado asciende a 1.447 miles de euros (incluido IVA).

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "Orden EHA/3050/2004") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en

especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando (i) las cuentas anuales abreviadas auditadas de GALIL de los ejercicios 2015 y 2016, así como (ii) los estados financieros intermedios de la Compañía correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 que han sido objeto de revisión limitada por el auditor (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

GALIL (€)	2015	2016	30-09 2017
Fondos Propios	(1.350)	(494.053)	19.182.274
1% de Fondos Propios	(14)	(4.941)	191.823
Ingresos ^(*)	-	100.844	276.447
1% de Ingresos	-	1.008	2.764

(*) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2016 o de los estados financieros intermedios finalizados el 30 de septiembre de 2017

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Tal como se indica en el apartado 2.17.2 del presente Documento Informativo, D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración y accionista de GALIL) es también propietario, fundador y Administrador mancomunado de la Gestora, por consiguiente tanto las operaciones realizadas por la Sociedad con el Sr. Mandel como con la Gestora se consideran operaciones vinculadas.

El importe de dichas operaciones vinculadas para cada uno de los periodos es el siguiente:

Euros	2015	2016	30-09 2017
Servicios recibidos la Gestora	22.650	294.300	320.958
Proveedores empresas del grupo (Gestora)	22.650	83.224	83.200
Deudas a corto plazo con el Sr. Mandel	3.921	119.000	-

Tal como se detalla en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, los conceptos de estas operaciones son los siguientes:

- Los servicios recibidos por la Sociedad de la Gestora corresponden a los estipulados en el Contrato de Gestión de Inversiones, ascendiendo a (i) 22.650 euros en 2015 (6.400 euros de *Set Up Fee* y 16.250 euros de *Management Fee*), (ii) 294.300 euros en 2016 (76.800 euros de *Set Up Fee* y 217.500 euros de *Management Fee*), y (iii) 320.958 euros durante los primeros 9 meses de 2017 (112.680 euros de *Set Up Fee* y 208.278 euros de *Management Fee*).
- Los saldos acreedores de la Sociedad con la Gestora como proveedor corresponden a (i) 22.650 euros en 2015, por la totalidad del *Set Up Fee* y *Management Fee* devengados durante el año, en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones, y que no había sido satisfecho en esa fecha, (ii) 83.224 en 2016, por el *Set Up Fee* devengado a favor de la Gestora en 2015 y 2016 no satisfecho a esa fecha y (iii) 83.200 euros a 30 de septiembre de 2017, por el *Set Up Fee* devengado a favor de la Gestora en 2015 y 2016 no satisfecho a esa fecha.
- Los saldos de las “Deudas a corto plazo” de la Compañía con el Sr. Mandel corresponden a las aportaciones realizadas como créditos por él a la Sociedad, 3.921 euros a 31 de diciembre de 2015 y 119.000 euros a 31 de diciembre de 2016, en virtud del Acuerdo de Inversión.

c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.**

No aplica.

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, dado que la Sociedad no cuenta con 24 meses consecutivos auditados en el momento en que se solicita la incorporación de sus acciones en el MAB, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de la Compañía así como en la situación actual de mercado, unida a la eventual visibilidad sobre potenciales nuevas inversiones.

A continuación se muestran las previsiones estimadas para el cierre de los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e ^(*)	2019e ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	820	1.104
Otros gastos de explotación	(705)	(622)
Amortización del inmovilizado	(189)	(231)
Resultado de Explotación	(74)	251
Resultado Financiero	(189)	(222)
Resultado antes de Impuestos	(263)	29
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(263)	29

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor que tiene la Sociedad a finales de 2017 (incluidos los del edificio recién adquirido el 27 de diciembre de 2017 en la calle Béjar 23 de Madrid), así como la suscripción de los siguientes nuevos arrendamientos:
 - En el edificio de la calle Bretón de los Herreros de Barcelona, el alquiler de la única vivienda que queda vacía, una vez finalice la reforma que ya ha comenzado.
 - En el edificio de la calle Unió de Barcelona, el alquiler de (i) la vivienda contra cuyo inquilino hay iniciado un procedimiento judicial por impago, cuando en su caso se ejecute el desahucio, y (ii) las 3 viviendas en que se segregaría la vivienda principal, una vez quede vacía y se ejecute la obra correspondiente.
 - En la calle Granada de Madrid, el alquiler de (i) las 4 viviendas vacías que estaban destinadas a estancias turísticas cortas, tras un pequeño reacondicionamiento, y (ii) las otras 20 viviendas vacías propiedad de la Sociedad en el edificio, a medida que vaya finalizando su reforma a lo largo de 2018 en 2 fases consecutivas de 10 unidades respectivamente; habiendo empezado ya las obras de la primera fase.
- En el edificio de Aulestia i Pijoan, tras la finalización de la instalación del ascensor prevista para mediados de 2018, un incremento bruto de la renta en alguno de los contratos de arrendamiento del edificio de acuerdo a lo previsto en los mismos.
- Las rentas de un nuevo edificio que la Compañía tiene como objetivo adquirir, a mediados de 2018, por aproximadamente la mitad del precio e ingresos por alquileres que el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid.

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

- El mantenimiento de los contratos de arrendamiento en vigor a finales de 2018, así como la suscripción de los siguientes nuevos arrendamientos:
 - En el edificio de la calle Córcega 689 (Barcelona), las 5 viviendas que se encuentran ocupadas sin justo título, tras su reforma, a medida que la Sociedad las vaya recuperando como resultado de los procesos de desahucio que están en marcha.
- En el edificio de la calle Bretón de los Herreros 14-16 (Barcelona), tras la finalización de la instalación del ascensor que se espera para finales del primer trimestre de 2019, un incremento bruto de la renta en alguno de los contratos de arrendamiento del edificio de acuerdo a lo previsto en los mismos.
- Las rentas de otro edificio que la Compañía tiene como objetivo adquirir, a finales de 2018, por aproximadamente la mitad del precio e ingresos por alquileres que el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes de explotación de los inmuebles, los honorarios de la Gestora, los costes generales de la Sociedad, y el IVA no recuperable por prorrata.

De cara a la estimación de los “Otros gastos de explotación” para el ejercicio 2018 y 2019, se han asumido las hipótesis que a continuación se indican para concepto de gasto.

Coste de explotación de los inmuebles

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

Honorarios de la Gestora

La estimación de los honorarios a percibir por la Gestora se corresponde con el *Base Fee* establecido en el Contrato de Gestión, calculado tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Durante el periodo proyectado no se estima que la Gestora vaya a tener derecho al devengo del *Performance Fee* regulado en el Contrato de Gestión.

Costes generales

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

IVA no recuperable por prorrata

Esta partida de gasto corresponde con la parte de IVA no deducible como consecuencia de la aplicación de la regla de prorrata. Se ha estimado en función de la prorrata existente a 31 de diciembre de 2016 que ascendió a un 24%. Según lo anterior, el 76% del IVA soportado por los costes relacionados antes sería no deducible y supondría un mayor gasto para la Sociedad.

Comisiones y gastos asociados a nuevos préstamos

La Sociedad prevé continuar con la misma estrategia de financiación que ha utilizado hasta ahora, llevando a cabo la compra de un nuevo edificio inicialmente con recursos propios, para posteriormente hacer uso del endeudamiento mediante la firma del correspondiente préstamo hipotecario a largo plazo con la garantía del inmueble adquirido.

En ese sentido, se ha considerado durante 2018 la posible suscripción de 2 nuevos préstamos hipotecarios, previsiblemente (i) uno durante el primer trimestre del 2018 (todavía no suscrito), con la garantía del edificio recién comprado en la calle Béjar 23 de Madrid el 27 de diciembre de 2017 y (ii) otro durante el tercer trimestre del 2018, que tendría como garantía el edificio antes señalado que la Sociedad tiene como objetivo adquirir a mediados de 2018.

Ambos préstamos se estiman en un importe aproximado del 50% de las adquisiciones realizadas, con una comisión de apertura y gastos de formalización del 1,5%, y a un plazo de 20 años con amortización lineal.

Amortización del inmovilizado

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para los años 2018 y 2019 es del 2% anual del valor activado (precio de compra más gastos e impuestos necesarios para las adquisiciones así como inversiones acometidas en los mismos) de los inmuebles en cartera y que vaya a adquirir la Sociedad, en línea con el método lineal aplicado en el ejercicio 2016 y en los estados financieros a 30 de septiembre de 2017.

Resultado Financiero

El "Resultado Financiero" se ha estimado para el ejercicio 2018 y 2019 asumiendo (i) para los 3 préstamos hipotecarios con los que cuenta GALIL, las condiciones económicas de los mismos, que

se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, y (ii) para los 2 nuevos préstamos indicados antes, que posiblemente se pudieran suscribir, un coste aproximado igual a Euribor más 2,25%.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

Las estimaciones presentadas por la Compañía han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera (ver apartado 2.12). Estas normas y criterios se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales del Emisor.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de retraso en la adquisición de los nuevos edificios que la Sociedad quiere llevar a cabo.
- Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros.
- Riesgo de no obtener financiación en los términos previstos.

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 15 de enero de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el

seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.

La información financiera incluida en el apartado 2.16.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16.1 anterior.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 27 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

Actualmente, en virtud del acuerdo adoptado por el accionista único de la Sociedad con fecha 28 de septiembre de 2017, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General Extraordinaria de accionistas, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en tres miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

De acuerdo a lo previsto en el Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de 2 consejeros, uno de los cuales como Presidente del Consejo de Administración.

Composición actual.

En virtud del acuerdo del accionista único de la Sociedad de fecha 28 de septiembre de 2017, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General Extraordinaria de accionistas, y del Consejo de Administración del mismo día, la composición del Consejo de Administración, a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. Jerry Zwi Mandel	Presidente	Ejecutivo	28 de septiembre de 2017
D. Alberto Antolí Méndez	Vocal	Ejecutivo	28 de septiembre de 2017
D. Amit Binderman	Vocal	Independiente	28 de septiembre de 2017
Dña. Naiara Bueno Aybar	Secretario no consejero	No aplica	28 de septiembre de 2017

Los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de GALIL son los que se indican a continuación:

Consejero	Nominal €	% del capital social
D. Jerry Zwi Mandel	259.000	1,3%
D. Amit Binderman	260.000	1,3%

El artículo 229 de la LSC, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

En relación a la obligación de comunicación del párrafo anterior, se informa que D. Jerry Zwi Mandel es el fundador, propietario y Administrador mancomunado de la Gestora de GALIL, así como D. Alberto Antolí Méndez es Administrador mancomunado de la misma. En ese sentido, tal como se indica en el apartado 2.23.3 del presente Documento Informativo, podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la LSC y el Contrato de Gestión de Inversiones.

A la fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado (i) ninguna participación directa o indirecta en el capital de alguna empresa con el mismo, análogo complementario género de actividad que GALIL, ni (ii)

situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, en relación a GALIL, a efectos del artículo 229 de la LSC.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General que deba resolver la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Adopción de acuerdos.

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración, una vez constituido, adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas.

Cada consejero tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Jerry Zwi Mandel

Propietario, fundador y administrador mancomunado de GC NADLAN, sociedad Gestora de GALIL. También es fundador, CEO y miembro del equipo de dirección de GC Florida Group, un grupo de empresas constituidas entre 2009 y 2014 que han invertido y gestionan inmuebles residenciales y comerciales en Estados Unidos. Entre 2007 y 2009 fue CEO de GMF Ltd., firma de inversiones especializada en financiación mezzanine para empresas de tamaño mediano. Desde 1998 a 2003 fue consejero de EEMEA Investment Banking en Merrill Lynch & Co., así como responsable de originación y ejecución para Israel.

Adicionalmente, en la actualidad forma parte del consejo y es miembro del comité de auditoría de Kornit Digital Ltd (KRNT), cotizada en el NASDAQ. Entre 2008 y 2017 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Direct Insurance - Financial Investments Ltd. (DIFI), cotizada en la bolsa de Tel Aviv. Desde 2005 a 2008 formó parte del consejo (Presidente del comité de inversiones entre 2006 y 2008) de Chen Yahav, la filial del fondos de pensiones de Bank Yahav, así como entre 2004 a 2005

fue consejero y miembro del comité de auditoría de Cellcom Israrel Ltd., una de las empresas líderes en Israel en telefonía móvil.

El Sr. Mandel es ingeniero industrial (magna cum laude) por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA (Dean's List) por la Columbia Business School en Nueva York.

D. Alberto Antolí Méndez

Administrador mancomunado de GC NADLAN, sociedad Gestora de GALIL, con la que tiene también suscrito un contrato de prestación de servicios de asesoría jurídica y de apoyo en la gestión de las propiedades inmobiliarias tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Desde el año 2000 es socio del despacho de abogados Bufete Leiva, con oficina en Barcelona y Santa Coloma de Gramenet, a través del cual ha prestado servicios legales a la Sociedad en la compra de los inmuebles que ha llevado a cabo y previsiblemente los seguirá prestando en el futuro. Está especializado en derecho inmobiliario e inversiones internacionales en España. Entre 1999 y 2001 fue Director de Relaciones Externas en la empresa Gigante Universal Deportiva SCP.

El Sr. Antolí es Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y tiene un Master en Habilidades Directivas, Coaching y Gestión Empresarial por la Universidad Camilo José Cela.

D. Amit Binderman

Es desde 2014 el CEO y President de KometaBio Inc., una empresa de equipamiento médico especializada en el área dental. Desde 2010 también gestiona una pequeña cartera de activos inmobiliarios en Tampa (Florida). Entre 2012 y 2014 fue Vice President en Vidyo Inc., especializada en el ámbito de la videoconferencia. Previamente trabajó en diversas startups de software en posiciones senior en las áreas comercial y desarrollo de negocio. Desde 1993 a 1998 fue consultor de estrategia de negocio en Ernst & Young Management Consulting y posteriormente en United Management Technologies.

El Sr. Binderman es Licenciado en Ciencias Exactas por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA por la UC Berkeley Business School en California.

Además, se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero, el Secretario del mismo:

Dña. Naiara Bueno Aybar

Socia del departamento de Derecho Mercantil de Garrigues, firma donde ha desarrollado la integridad de su carrera profesional. Asesora de modo recurrente en aspectos regulatorios, financieros y societarios de operaciones nacionales e internacionales de adquisición, modificaciones estructurales y de reestructuración de deuda y/o negocio, comprendiendo el asesoramiento en Derecho del Mercado de Valores, mediante la prestación de servicios legales a sociedades cotizadas. Asimismo, cuenta con experiencia contrastada nacional e internacional en ofertas públicas de adquisición.

La Sra. Bueno es Licenciada en Derecho por la Universidad Pompeu Fabra, especializada en economía, y profesora de la facultad de derecho de ESADE (Universidad Ramon Llull) en Barcelona en la que imparte clases de derecho mercantil y societario.

Ninguno de los administradores de GALIL mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Compañía aprobado el 28 de septiembre de 2017 establece que el cargo de administrador es retribuido, a través de una asignación fija, alzada, de carácter anual, adecuada a sus servicios y responsabilidades, que será hecha efectiva de forma dineraria. Hasta entonces el cargo era gratuito.

El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Con fecha 28 de septiembre de 2017, el accionista único de la Sociedad, en el ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General de accionistas, aprobó que el importe máximo de retribución anual a favor del órgano de administración para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2017 es de 12.000 euros. El reparto de la referida asignación, así como la periodicidad en el pago de la misma debe ser aprobado por el Consejo de Administración.

Con fecha 18 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Compañía acordó la distribución de la referida retribución para el ejercicio 2017, asignando al consejero D. Amit Binderman la cantidad de 3.000 euros

Asimismo, los miembros del órgano de administración tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo.

La Sociedad no ha aprobado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad sólo tiene 1 empleado, que presta los servicios de portería en el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de GALIL es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Gil Avraham Shwed	1.140.000	11.400.000	55,34%
D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo)	25.900	259.000	1,26%
D. Amit Binderman (Consejero)	26.000	260.000	1,26%
Resto (26 accionistas)	838.086	8.380.860	40,68%
Autocartera	30.000	300.000	1,46%
Total	2.059.986	20.599.860	100,00%

La Sociedad cuenta con 29 accionistas, de los cuales sólo D. Gil Avraham Shwed tiene una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5%, en concreto el 55,3% del capital social.

D. Gil Avraham Shwed es cofundador en 1993 y CEO desde sus inicios de la empresa de seguridad informática Checkpoint Software Thechnologies Ltd..

El capital restante está distribuido entre 28 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 889.986 acciones (43,3% del total). Entre estos accionistas se encuentran D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración de GALIL) y D. Amit Binderman (consejero de GALIL), que ostentan una participación del 1,3% y 1,3% del capital social de la Compañía respectivamente.

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo V el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de GALIL el día 18 de diciembre de 2017.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de GALIL en reunión celebrada el día 18 de diciembre de 2017, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.galilcapital.es).

Tal y como se indica en el Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de GALIL están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de GALIL, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de GALIL es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia

potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relativos a la financiación de la Compañía (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Compañía (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 2.23.5), y los relativos a las acciones del Emisor (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Compañía.

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

GALIL tiene suscritos 3 contratos de financiación bancaria que cuentan con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad situados en la calle Granada 12 de Madrid y la calle Unió 28, calle Bretón de los Herreros 14-16 y calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, así como con la cesión de los derechos de crédito de los arrendamientos de estos dos últimos edificios (tal como se detalla en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo). Los contratos de financiación no tienen *covenants* financieros y las condiciones y obligaciones que resultan de los mismos se corresponden con las habituales de mercado, salvo la necesidad de contar con la autorización de Bankinter S.A. en caso de que la Compañía quiera alquilar (i) los edificios hipotecados de la calle Bretón de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 por un precio inferior a 13.463,02 euros y una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada, o (ii) los inmuebles hipotecados de la calle Granada 12 a una renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada (condiciones cumplidas por la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo).

El saldo vivo de los 3 contratos de financiación bancaria a 30 de septiembre de 2017 asciende a 6.467.808 euros, importe que representa un apalancamiento del 38,4%, calculado como el saldo vivo de financiación bancaria sobre el valor de los activos de la Sociedad (16.840.000 euros) según el informe emitido por BNP con fecha 21 de septiembre de 2017, que no incluye el edificio de la calle Béjar 23 de Madrid recientemente adquirido el 27 de diciembre de 2017.

A su vez el ratio de cobertura del servicio de la financiación bancaria a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es de -1,06 veces y -8,02 veces respectivamente, calculado como el EBITDA de la Sociedad durante el respectivo periodo (-232.314 euros en los nueve primeros meses de 2017 y -403.954 euros en el ejercicio 2016) sobre la suma del principal (124.451 euros a 30 de septiembre de 2017 y 33.963 euros en el ejercicio 2016) y los intereses (95.607 euros a 30 de septiembre de 2017 y 16.382 euros en el ejercicio 2016) abonados a las entidades bancarias durante cada periodo; entendiendo EBITDA como el importe resultante de restar al "Resultado de Explotación" los epígrafes de "Amortización de inmovilizado", "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" y "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados de la Compañía.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el

vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo por potencial incremento de los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, la financiación del Emisor con las entidades bancarias (6.467.808 euros a 30 de septiembre de 2017) se encuentra referenciada a tipos de interés variable (con un máximo del 9% en el préstamo con Banco de Sabadell, S.A.). Este hecho implica que la Compañía está expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación relativos al endeudamiento existente, lo que podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de GALIL.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo por la influencia del accionista mayoritario.

El Emisor tiene como accionista mayoritario a D. Gil Shwed, con una participación directa en el capital social del 55,3%, cuyos intereses pueden ser distintos del resto de accionistas, lo que implica que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es gestionada externamente por GC NADLAN según los términos del Contrato de Gestión de Inversiones. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios depende de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

La Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para crear y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por la Gestora en las tareas realizadas por delegación del Emisor sea, ni

pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de GALIL. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Compañía hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado, así como otras actividades presentes o futuras de la Gestora podrían detraer tiempo y recursos sustanciales de cara a los servicios que debe prestar a la Sociedad. Dichas circunstancias podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados del Emisor.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración serán llevadas por la Gestora, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de 6 años desde la fecha de incorporación de GALIL en el MAB, siendo con posterioridad prorrogable por periodos de 3 años. La cancelación anticipada del Contrato de Gestión únicamente se puede producir en los términos expuestos en el apartado 2.6.1 anterior.

Riesgo relativo a la relevancia del coste de la Gestora sobre los gastos de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, el Contrato de Gestión de Inversiones de la Sociedad con GC NADLAN representó de la partida "Otros gastos de explotación" un 58% y un 65% respectivamente en el ejercicio 2016 y en el periodo de 9 meses a 30 de septiembre de 2017, así como se estima que suponga aproximadamente el 54% en el ejercicio 2018 y 61% en el ejercicio 2019.

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

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

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 anterior, está previsto en el Contrato de Gestión de Inversiones el compromiso de la Gestora de no adquirir ningún activo propiedad de una persona o entidad vinculada a la misma, así como el del Equipo de Gestión a

informar a la Sociedad de cualesquier tipo de interés personal que pudiera tener en una operación presentada por la Gestora.

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

Riesgo de que cualquier salida del Equipo de Gestión pueda influir desfavorablemente en la Sociedad.

La capacidad de la Gestora depende significativamente del Equipo de Gestión, y de forma especial de su fundador y propietario D. Jerry Zwi Mandel, en este sentido la salida por cualquier motivo de uno de sus miembros y sobre todo del Sr. Mandel, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad. Cualquiera de los miembros del Equipo de Gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión.

No se puede garantizar que la Gestora sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. La pérdida de cualquier miembro del Equipo de Gestión podría dar lugar a pérdidas de relaciones en el negocio. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa, y no tener éxito en última instancia.

Riesgo relacionado con que la Gestora puede subcontratar y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión de Inversiones.

La Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión de Inversiones, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión de Inversiones

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.

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

La Sociedad tiene centradas sus inversiones en propiedades de uso residencial y comercial localizadas en Barcelona y Madrid; en concreto, de la superficie construida según datos del Catastro, un 58% en Barcelona y 42% en Madrid, tal como se señala en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo.

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

Riesgo de la gestión del patrimonio inmobiliario.

La actividad principal de GALIL es la adquisición y gestión en propiedad de inmuebles, lo que incluye entre otros la compra, la reforma, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para GALIL o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en el negocio de patrimonio, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Compañía. GALIL no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograra mantener unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera de GALIL podrían verse significativamente afectados de forma desfavorable.

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

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

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

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

Tal como se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, dada la antigüedad de los edificios de GALIL los mismos tienen que pasar la ITE y obtener el Certificado de Aptitud Técnica cada 10 años. A la fecha del presente Documento Informativo (i) del edificio sito en calle Unió 28 de Barcelona hay un informe de ITE de fecha 16 de diciembre de 2017 en el que se señalan deficiencias (ninguna de ellas calificadas como muy graves o graves y algunas calificadas como importantes y leves, sin representar de acuerdo con la normativa aplicable las deficiencias importantes un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas) estando la Sociedad en proceso de reparar dichas deficiencias, para lo que dispone hasta el 16 de diciembre de 2019 de cara a acreditar su cumplimiento, (ii) de cada uno de edificios situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16 y la calle Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona hay un informe de ITE de fecha 20 de septiembre de 2016 en el que se señalan deficiencias (ningunas de ellas calificadas como muy graves o graves y algunas calificadas como importantes y leves), estando la Sociedad en proceso de reparar dichas deficiencias, para lo que dispone hasta el 20 de septiembre de 2018 de cara a acreditar su cumplimiento, (iii) del edificio ubicado en la calle Córcega 689 de Barcelona no consta la existencia de informe de ITE, habiendo encargado la Sociedad a un técnico su tramitación; de acuerdo con el informe emitido por este técnico con fecha 21 de diciembre de 2017, en inspección técnica realizada para la redacción de la ITE (sin considerar las dependencias ocupadas sin justo título a las que no pudo acceder) ha comprobado que no existe ninguna deficiencia calificada como muy grave o grave conforme a la normativa aplicable (Decreto 67/2015, de 5 de mayo), es decir, que presenten un riesgo inminente para la estabilidad del edificio o para la seguridad de las personas.

Los edificios de la Sociedad que carecen de ITE favorable suman 61 activos (entre locales y viviendas), que representan el 45,9% del total de 133 inmuebles que configuran la cartera de la Compañía.

Las inversiones necesarias estimadas para corregir las deficiencias indicadas en los informes de ITE de los edificios de la calle Unió 28, Bretón de los Herreros 14-16, y Aulestia i Pijoan 4-6 de Barcelona, tal y como se menciona en el apartado 2.14.2 del presente Documento Informativo, podrían representar en el año 2018 un coste total aproximado para la Sociedad de 389 miles de euros (IVA incluido).

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

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, 5 viviendas del edificio propiedad de GALIL situado en la calle Córcega 689 están ocupadas sin justo título, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente DIIIM. Estas 5 viviendas representan el 3,8% sobre un total de 133 inmuebles que configuran la cartera de la Compañía, estimándose por la misma que una vez reacondicionadas cuando se desalojen se podría alquilar cada vivienda por aproximadamente 850 euros al mes.

La Sociedad tiene en marcha sendos procedimientos de desahucio sobre las 5 viviendas ocupadas sin justo título, que se encuentran en diferentes fases procesales (i) en un caso, con demanda de ejecución de sentencia admitida a trámite y pendiente que se dicte el auto acordando el lanzamiento, (ii) en dos casos, con demanda de ejecución de sentencia presentada, pendiente de su admisión a trámite, (iii) en otro, con sentencia favorable tras el juicio el 19 de diciembre de 2017, finalizando el plazo para apelar el 6 de febrero de 2018, y (iv) uno de ellos, pendiente de señalamiento de juicio. A medida que se vayan desalojando las viviendas, la Compañía tiene intención de reacondicionar las mismas para su arrendamiento, estimándose la inversión que aproximadamente sería necesario acometer en 75 miles de euros (incluido IVA).

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

Riesgo derivado de las actuaciones de contratistas o subcontratistas.

Normalmente los contratistas y subcontratistas con los que trabaja la Sociedad desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a perjuicios para la Sociedad.

Cualquier incumplimiento por parte del contratista o subcontratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra los contratistas y subcontratistas en materia salarial y de Seguridad Social.

Los factores anteriores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de daños de los inmuebles.

Todos los inmuebles tienen sus seguros en vigor. No obstante, si se produjese algún daño en algún inmueble y dicho daño no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas, entre otros, con los materiales utilizados en el reacondicionamiento y mejora de inmuebles de su propiedad, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es propietaria.

Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

Riesgo asociado a la posible quiebra de las entidades financieras en las que la Sociedad deposite su efectivo o fondos obtenidos.

La Sociedad trabaja con entidades financieras de reconocido prestigio. No obstante, llegado el caso las entidades financieras en las que la Compañía depositase su efectivo así como los fondos obtenidos e inversiones financieras (entre otras las imposiciones o depósitos) podrían entrar en causa de disolución y acabar en liquidación, con el consiguiente impacto negativo en las actividades, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en los apartados 1.5 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El potencial inversor debe tener en cuenta que existen una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario.

Riesgo derivado de que el inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. En ese la actividad de la Sociedad se desarrolla exclusivamente en España y, por tanto el escenario económico español resulta clave en sus resultados empresariales. No obstante, no se puede obviar la evolución de la situación macro en el resto de la Eurozona ya que su evolución podría impactar sobre las condiciones de liquidez y financiación.

Si bien es cierto que los más recientes indicadores macroeconómicos de España son positivos, con buenas perspectivas económicas para los próximos años, no existe garantía suficiente para confirmar el inicio de una fase de expansión económica, además de existir la posibilidad de que acontezcan hechos de diversa índole que impidan o retrasen dicha expansión. Asimismo, la economía de la Eurozona sigue mostrando signos de inestabilidad e incertidumbre y no se puede predecir cómo evolucionará en el futuro.

La Sociedad no puede predecir cómo evolucionará el ciclo económico en España y/o en la Eurozona en los próximos años, ni si se producirá un nuevo deterioro en el mismo. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países de la Eurozona podría tener un efecto negativo sobre los ingresos y los valores de los bienes inmuebles de la Compañía; y, en consecuencia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de GALIL.

Riesgo por incertidumbre política.

La inestabilidad política existente en Cataluña durante los últimos meses podría prolongarse tras las elecciones del 21 de diciembre, y un entorno de incertidumbre podría ralentizar la actividad económica y lastrar el crecimiento potencial del PIB, y por lo tanto las expectativas que se tienen sobre el crecimiento del sector inmobiliario, en lo que se refiere a la revalorización de los inmuebles, y por el lado de las rentas de alquiler.

Riesgos regulatorios.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a las determinaciones de la competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, el marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Dicho marco normativo suele proporcionar amplias facultades discrecionales a las autoridades administrativas. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios (algunos de

cuyos efectos pueden ser retroactivos o pueden ser consecuencia de sentencias dictadas en el marco de procedimientos judiciales) que, entre otros aspectos, podrían influir desfavorablemente en los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, en los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, en el valor de los activos de la Sociedad y/o en los ingresos por alquileres o por gestión. Dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista, además de poder provocar que la Sociedad incurra en mayores inversiones o costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los inquilinos.

En el supuesto de que la Sociedad se vea afectada por cualquiera de los factores anteriores, esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la misma.

Tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, los edificios de GALIL situados en la calle Bretón de los Herreros 14-16, la calle Aulestia i Pijoan 4-6 y la calle Córcega 689 de Barcelona no respetan el número de plantas permitidos por la normativa actual del PGM. No obstante, dado que dichos edificios fueron construidos con anterioridad al PGM, el número de plantas y altura podrían haber sido autorizados mediante licencia anterior. De ser así, los edificios se encontrarían en situación de volumen disconforme, siendo de aplicación el régimen del artículo 222 de las normas urbanísticas del PGM el cual limita las obras que se pueden llevar a cabo en el edificio a obras de consolidación, reparación, modernización, mejora de las condiciones estéticas e higiénicas, modificación del uso, rehabilitación, y, en algunos casos, aumento de volumen. Los edificios deberán ajustarse a los parámetros urbanísticos establecidos en el PGM únicamente en caso de obras no previstas en el citado artículo.

El edificio de la calle Unió 28 de Barcelona tampoco respeta el número de plantas permitido por la normativa actual del PGM, pero igualmente el edificio fue construido con anterioridad al mismo por lo que el número de plantas y altura podría haber sido autorizado mediante licencia anterior; sin embargo en este caso, respecto del ático existe documentación en el archivo histórico de la ciudad de que se abrió un expediente de disciplina urbanística y consta una infracción por la construcción del mismo (prescrita en la actualidad), que conlleva que no sea posible su legalización y un riesgo de exigencia de demolición como condición de otorgamiento de futuras licencias.

Riesgo de competencia.

La actividad inmobiliaria en la que opera GALIL se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las de la Compañía.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Todo ello podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, en retrasos en tramitaciones de licencias, cambios normativos, etc.

En consecuencia, aunque se realicen trabajos de *due diligence* en cada una de las adquisiciones que se lleven a cabo, estudios de mercado, y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.5. Riesgos fiscales.

Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas

escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento.

Por tanto, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España, podría implicar entre otros (i) el establecimiento de nuevos impuestos, (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI. En ese sentido los inversores deberán tener en cuenta que no puede garantizarse que GALIL pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 10º y 32º de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo por la pérdida del régimen fiscal de la SOCIMI.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

2.23.6. Riesgos sobre las acciones del Emisor.

Riesgo derivado de la no recuperación del 100% de la inversión.

Los inversores en las empresas como GALIL negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido la inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer integra y adecuadamente el presente DIIM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En ese sentido, por tanto una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de deshacer.

No obstante, GALIL tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos y de las acciones.

Tal como se indica en el apartado 5.2 del presente Documento Informativo, BNP ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 21 de septiembre de 2017 (salvo del edificio de la calle Béjar 23 de Madrid adquirido el 27 de diciembre de 2017), que se adjunta como Anexo IV al DIIM. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Compañía vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

Riesgo por la evolución de la cotización.

Los valores como GALIL que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Compañía y en los sectores en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Compañía e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, aprobado por la CNMV el 18 de febrero de 2015.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de GALIL es de 20.599.860 euros y está representado por 2.059.986 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

El entonces accionista único de la Sociedad, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, con fecha 13 de septiembre de 2017 decidió solicitar la incorporación al MAB, en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. También acordó facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como fuese necesario en Derecho, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento en cualquiera de sus miembros, para solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de GALIL sean incorporadas en el MAB-SOCIMI.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 28. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 889.986 acciones (43,3% del capital), cuyo valor asciende a 8.899.860 euros tomando en consideración el precio de referencia de 10 euros por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 18 de diciembre de 2017 para la incorporación al MAB-SOCIMI, que ha sido fijado en base al precio de suscripción de 10 euros por acción de las Ampliaciones de Capital formalizadas por la Sociedad el 28 de septiembre de 2017.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de GALIL es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales de GALIL:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 18º de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General los accionistas que tengan inscrita la titularidad de un número de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social de la Compañía en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes, con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provean de la correspondiente acreditación.

Los administradores deberán asistir a las Juntas Generales.

La asistencia a la Junta General, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios para ello. En ese caso, la convocatoria de la Junta General deberá establecer y describir los plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la LSC para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada Junta General.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la LSC.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Por último hay que destacar que, tal como se establece en el artículo 10º de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias indicadas en el mismo que se transcriben a continuación.

“Artículo 10º.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

(i) Accionistas titulares de participaciones significativas

- (a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, según se ha modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (“**Ley de SOCIMI**”) o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la “**Participación Significativa**”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al consejo de administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 (i) de los presentes estatutos.
- (b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 (i) de los presentes estatutos.
- (c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al 5% de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya.
- (d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado, deberá facilitar al secretario del consejo de administración de la Sociedad:
- (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad,

junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la junta general o en su caso el consejo de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

- (e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el consejo de administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el consejo de administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o titular de los derechos económicos afectado, en los términos expresados en el artículo 32 de estos Estatutos.

En todo caso, conforme al artículo 32 de los presentes Estatutos, en caso de que el pago del dividendo o concepto análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 32 de los presentes Estatutos.

- (f) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

(ii) Accionistas sujetos a regímenes especiales

- (a) *Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al consejo de administración.*
- (b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*

- (c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- (d) *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “Requerimiento de Información”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- (e) *Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*

La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 32º de los presentes Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en este artículo.”

En concreto en el artículo 32º, punto (ii) a (v) de los Estatutos Sociales, que se transcriben literalmente a continuación, se establece que el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI que indemnicen a la Sociedad, así como se determina el importe de tal indemnización y la forma de satisfacer la misma.

- “(ii) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya, el consejo de administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el consejo de administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- (iii) *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

- (iv) *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 10 (i) precedente de los presentes Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

- (v) *En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el consejo de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (ii) de este artículo.”*

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

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50%

del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones y cambios de control

(i) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

(ii) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2, punto 1.7, de la Circular MAB 9/2017, (i) el accionista de la Sociedad D. Gil Avraham Shwed, al tener una participación (directa o indirecta) igual o superior al 5% del capital social (en concreto del 55,3%) y (ii) D. Jerry Zwi Mandel (Presidente del Consejo de Administración) y D. Amit Binderman (consejero), con una participación respectivamente del 1,3% y 1,3% del capital de la Compañía, tal como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas

de acciones de la Compañía dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de la Compañía están adaptadas a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 7º de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

"Artículo 7º.- Transmisibilidad de las acciones y cambios de control

(i) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

(ii) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales conforme a lo dispuesto en el artículo 8º de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 8º.- Comunicación de participaciones significativas y pactos para sociales

(i) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

(ii) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. Si la Sociedad no hubiese designado órgano o persona a los antedichos efectos, las comunicaciones se realizarán al presidente del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 9º de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 9º.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la junta general de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación

aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 13 a 22):

a) Convocatoria.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se hará mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas por correo certificado con acuse de recibo.

El anuncio expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y los informes técnicos establecidos en la Ley. Podrá, asimismo, hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

b) Quorum de constitución.

La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones,

así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

c) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas que tengan inscrita la titularidad de un número de acciones que representen, al menos, el uno por mil del capital social, en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes, con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General y se provean de la correspondiente acreditación.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

Podrán asistir a la Junta General los directores, gerentes, técnicos y demás personas que a juicio del Presidente de la Junta General deban estar presentes en la reunión por tener interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

La asistencia a la Junta General, también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello. En ese caso, la convocatoria de la Junta General deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General.

d) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada Junta General. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la LSC.

e) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración o, en caso de ausencia de éstos, el Vicepresidente o el Vicesecretario, si los hubiera, del Consejo, y a falta de estos las personas que la propia Junta General elija para cada caso.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente. Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que podrá ser aprobada por la propia Junta General o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

f) Adopción de acuerdos.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, salvo en los supuestos en los que se establezca por ley una mayoría distinta.

En particular, la ley establece que para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando, en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la página web de la Sociedad (www.galilcapital.es) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, GALIL ha formalizado un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMI a través del MAB (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan), aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la regulación del MAB relativa a la SOCIMI ("**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de

compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, GALIL se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000€ en efectivo y 30.000 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 300.000€, tomando en consideración el precio de referencia de 10 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de GALIL es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

GALIL firmó el 12 de mayo de 2017 un contrato con VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 9/2017 del MAB. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

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

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

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

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

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

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A, con domicilio en calle Génova 17, 28004 Madrid, y CIF A-78868726, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 21 de septiembre de 2017 (salvo del edificio situado en la calle Béjar 23 de Madrid que ha sido adquirido el 27 de diciembre de 2017). Una copia del mencionado informe se adjunta en el Anexo IV de este Documento Informativo.

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

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados J&A Garrigues, S.L.P., con C.I.F. B 81709081 y domicilio en calle Hermosilla 3, 28001 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad, así como ha realizado un informe de due diligence legal de la Compañía con fecha 16 de enero de 2018.
- (ii) La firma de auditoría Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal, con C.I.F. B-08914830 y domicilio en calle José Abascal, 56 – 2ª planta, 28003 Madrid, ha prestado servicios de auditoría, al mismo tiempo que emite un informe de *comfort letter* sobre las cifras incluidas en el presente Documento Informativo.
- (iii) Auren Auditores SP, S.L.P., con C.I.F. B87352357 y domicilio en Avenida General Perón 38, 28020 Madrid, ha emitido un informe de due diligence financiero del Emisor con fecha 15 de enero de 2018.
- (iv) Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Plaza de Sant Roc, nº20, 08201 Sabadell, como Proveedor de Liquidez.
- (v) Banco de Sabadell, S.A. como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.



**ALTA EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE
INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)**

GALIL CAPITAL RE SPAIN S.A.U.

Don Jerry Zwi Mandel, con NIE nº Y4024512D, como administrador de la entidad "GALIL CAPITAL RE SPAIN S.A.U." con NIF A87430161, y domicilio en Badalona, calle Conquista nº 60;

DECLARA:

Que en fecha 4 de mayo de 2016, se reunió la Junta General de Accionistas y acordó la aprobación de adscribir la compañía al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Se faculta al Órgano de Administración para la realización de todas las acciones necesarias para la formalización de este acuerdo, pudiendo firmar los acuerdos necesarios, elevar a público los acuerdos adoptados, incluyendo el alta en la Administración Tributaria en el Régimen Fiscal Especial. Se aprueba por el voto del 100% de los presentes.

SOLICITA:

Se de de alta la compañía en el RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI), de acuerdo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.

Adjunto copia del Acta.

En Badalona, a cuatro de mayo de 2016,

AGENCIA TRIBUTARIA

DELEGACIÓN DE LA PROVINCIA DE BARCELONA



CW3800482

12/2015

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

GALIL CAPITAL RE SPAIN S.A.U.

En Badalona, a las 13:00 horas del día cuatro de mayo de 2016,

Previamente convocados por el Órgano de Administración de "GALIL CAPITAL RE SPAIN S.A.U.", en cumplimiento de lo dispuesto en los Estatutos Sociales y de conformidad con la vigente Ley de Sociedades de Capital, se reúnen los señores socios partícipes en Junta General Extraordinaria.

Los asuntos a tratar en la Junta serán los que se contienen en el siguiente,

ORDEN DEL DÍA:

Primero.- Autorización de compra inmobiliaria.

Segundo.- Transformación en SOCIMI.

Tercero.- Lectura y aprobación del acta.

LISTA DE ASISTENTES:

Se procede a la elaboración de la lista de asistentes, resultando estar presentes:

— Don Jerry Zwi Mandel, titular de 6000 acciones, que representan el 100 % del capital social.

La junta se considera válidamente constituida al estar presentes o representados socios que ostentan participaciones suficientes para la adopción de acuerdos que se someten a esta junta, de conformidad con lo previsto en la Ley y en los estatutos sociales. Los asistentes firman al final del acta.

CONSTITUCIÓN:

La junta se celebra actuando como presidente y secretario a su vez Don Jerry Zwi Mandel, por decisión de los socios asistentes.

El Presidente, declara que, al existir quórum legal para la celebración de esta junta, queda ésta legalmente constituida procediéndose, a continuación, a debatirse el Orden del Día.

Seguidamente, y tras un detenido cambio de impresiones sobre el particular, la Junta acuerda por unanimidad de todos los socios presentes adoptar los siguientes:

ACUERDOS:

Primero.- Aprobación por parte de los socios de la entidad para la realización de la compra de las siguientes fincas sitas en Barcelona:

- Carrer Unió 28
- Carrer Bretón de los Herreros, 14-16
- Carrer Aulèstia i Pijoan, 4-6

Dicha aprobación es individual para cada finca, no condicionando la compra de una de ellas al resto.

Se faculta al Órgano de Administración para la firma de los contratos necesarios y elevar a público los acuerdos adoptados, incluyendo la emisión de cheques. Se aprueba por el voto del 100% de los presentes.

Segundo.- Aprobación de adscribir la compañía al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

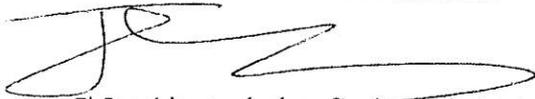
Se faculta al Órgano de Administración para la realización de todas las acciones necesarias para la formalización de este acuerdo, pudiendo firmar los acuerdos necesarios, elevar a público los acuerdos adoptados, incluyendo el alta en la Administración Tributaria en el Régimen Fiscal Especial. Se aprueba por el voto del 100% de los presentes.

Tercero.- Lectura y aprobación del acta. No habiendo más cuestiones y tras ser aprobados los acuerdos relacionados anteriormente, se suspende por unos momentos la sesión, procediendo el señor secretario a redactar el acta de la misma, la cual, leída en presencia de la junta, es aprobada por todos los asistentes y suscrita por el señor secretario con el visto bueno del presidente.

V.º B.º

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO



El Presidente declara finalizada la Junta siendo las 14:00 horas del día cuatro de mayo de 2016

FIRMA DE ASISTENTES:



Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE504019562016

Fecha: 31-05-2016

Hora: 12:36:01

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: Alta SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87430161

Nombre / Razón social: GALIL CAPITAL RE SPAIN SA

Datos del representante

NIF: 46339641T

Nombre / Razón social: PADROS PEREJOAN MARCEL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	20160531 Alta SOCIMI GALIL.pdf	SOLCIITUD ALTA SOCIMI	200 - Otros documentos	42797	8D932E64D3F2B2EE9FEFC684AA6350A7CAB85FED	DGUYDXF5YV2GYUW U
2	20150531 Junta GALIL.pdf	ACTA JUNTA GENERAL	200 - Otros documentos	635846	7D0651A2D2B8926DF234E1D52FAFA0A5DFCC09D7	5LLAZSPDTBUJCTT5

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación ASK7ZC8B7SDQYM5B** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2015 (periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2015) y del ejercicio 2016, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.)

Cuentas Anuales Abreviadas Reformuladas

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

IN

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

Al Accionista Único de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.)

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.) (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil Capital RE Spain S.A.U.) correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015, están comprendidas desde su fecha de constitución, el 24 de noviembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015.

Grant Thornton



Marta Alarcón Alejandre

31 de octubre de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/38156
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**Cuentas Anuales
Abreviadas**

JM

**GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil
Capital RE Spain S.A.U.)**

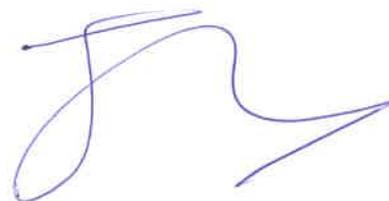
**Balance abreviado reformulado al
31 de diciembre de 2015
(expresado en euros)**

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>5.783</u>
Activos por impuesto diferido	9	5.783
ACTIVO CORRIENTE		<u>2.819.986</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		80
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	80
Inversiones financieras a corto plazo		2.500.000
Otros activos financieros	5	2.500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		319.906
Tesorería		319.906
TOTAL ACTIVO		<u>2.825.769</u>
 PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	<u>Nota</u>	<u>31.12.2015</u>
PATRIMONIO NETO		<u>40.035</u>
Fondos propios	6	(1.350)
Capital		16.000
Capital escriturado		60.000
(Capital no exigido).		(44.000)
Resultado del ejercicio	3	(17.350)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	6.c	41.384
PASIVO NO CORRIENTE		<u>13.795</u>
Pasivos por impuesto diferido	6.c	13.795
PASIVO CORRIENTE		<u>2.771.939</u>
Deudas a corto plazo		2.744.900
Otros pasivos financieros	7	2.744.900
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 12	3.921
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		23.118
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		22.650
Acreeedores varios	7	411
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	57
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>2.825.769</u>

**GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U. (antes denominada Galil
Capital RE Spain S.A.U.)**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada reformulada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación		(23.172)
Servicios exteriores	11	(23.172)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(23.172)
Ingresos financieros:		39
De valores negociables y otros instrumentos financieros		39
De terceros		39
RESULTADO FINANCIERO		39
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(23.133)
Impuestos sobre beneficios	9	5.783
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(17.350)



1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U se constituyó el 24 de noviembre de 2015 bajo la denominación de GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Su domicilio social se encuentra fijado en el Paseo Recoletos nº 37-41 en Madrid. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Con fecha 5 de mayo de 2016, el accionista único decidió modificar su domicilio social a la calle Conquista, 60, Badalona. (Barcelona). A la fecha de reformulación de estas cuentas anuales abreviadas dicho cambio aún no ha sido inscrito en el Registro Mercantil (nota 15).

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

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2016, el Accionista Único acordó la aprobación de adscribir la sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario,



SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En dicha fecha, la Sociedad cambio su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U, siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U. (nota 15).

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a.1) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto.

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

El Administrador Único de la Sociedad formuló con fecha 31 de marzo de 2016 las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 las cuales fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 30 de junio de 2016. El Administrador Único ha decidido reformular las mencionadas cuentas anuales abreviadas con motivo de la preparación de la Sociedad para cotizar en el MAB y para someterla a auditoría de cuentas y serán sometidas a aprobación de los accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

a.2) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

a.3) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- La activación de créditos fiscales, así como las provisiones de ganancias fiscales futuras que hacen posible su activación y posterior recuperación en tiempo razonable y de acuerdo con la normativa vigente (Nota 4b y 9).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

a.4) Principio de empresa en funcionamiento

El Administrador Único de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales abreviadas del ejercicio

2015 aplicando el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

a.5) Comparación de la información

Tal y como se indica en la Nota 1, estas cuentas anuales abreviadas corresponden al ejercicio de constitución de la Sociedad, por lo que no se reflejan cifras comparativas.

a.6) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

a.7) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2015 que el Administrador Único somete a la aprobación del Administrador Único es la siguiente:

	<u>2015</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdida	(17.350)
Total	<u>(17.350)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(17.350)
Total	<u>(17.350)</u>

4) Normas de registro y valoración.

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

a) Instrumentos financieros.

a.1) Activos financieros.

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

a.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de

cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

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

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

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

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

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

a.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

a.2) Pasivos financieros.

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

disposiciones del mismo.

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

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

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

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

b) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

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

c) Ingresos y gastos

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

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

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

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

d) Pasivos y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

d.1) Provisiones

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

d.2) Pasivos contingentes

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

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

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



descuento.

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

e) Transacciones entre partes vinculadas

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

f) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

f.1) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables.

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

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

f.2) Subvenciones de carácter no reintegrable.

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

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

Activos financieros

A1 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	2015		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Otros activos financieros	-	2.500.000	2.500.000
Total	-	2.500.000	2.500.000

En el epígrafe otros activos financieros se recogen 2.500.000 euros correspondientes a dos imposiciones a plazo con las siguientes condiciones:

Entidad	Imposiciones a Plazo Fijo		
	2015		
	Nominal	Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	1.000.000	28/12/2015	19/11/2016
Banco Sabadell	1.500.000	28/12/2015	19/11/2016
Total	2.500.000		

6) Fondos propios

a) **Capital social**

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

	Porcentaje de participación
Jerry Zwi Mandel	100%

El capital social pendiente de desembolso, tal y como se establece en los Estatutos de la Sociedad se desembolsará en metálico o en especie y en el plazo de 5 años desde la constitución de la Sociedad. No obstante lo anterior, el Órgano de Administración, dentro del plazo mencionado, podrá exigir a los accionistas el desembolso pendiente mediante preaviso individualizado a cada accionista con un mes de antelación a la fecha del pago.

b) **Reserva legal y otras reservas**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital



social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

c) Subvenciones, donaciones y legados.

A 31 de diciembre de 2015 se registra en este epígrafe el efecto derivado de los créditos concedidos por los Inversores "Subscribers" a la Sociedad, en virtud del acuerdo "Subscription agreement" (ver nota 7), ya que los mismos no llevan asociado un tipo de interés de mercado, considerando por tanto, que se le está otorgando a la sociedad una subvención, por la diferencia entre el valor razonable y el precio acordado de la operación. El importe de la subvención registrada por este concepto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados" ha sido de 41.384 euros. El efecto impositivo correspondiente a dicha subvención asciende a 13.795 euros.

7) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	2015		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Debitos y partidas a pagar	-	23.061	23.061
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	-	3.921	3.921
Otros pasivos financieros	-	2.744.900	2.744.900
Pasivos por impuesto diferido	13.795	-	13.795
	13.795	2.771.882	2.785.677

Los epígrafes deudas con empresas del grupo y asociadas, y otros pasivos financieros recogen la deuda financiera de la Sociedad en virtud del acuerdo marco "Subscription agreement" y los correspondientes anexos firmados en los meses de Noviembre y Diciembre de 2015, entre la Sociedad y cada uno de los diferentes inversores "Subscribers". Los inversores se comprometen a invertir al menos 100.000 euros en la Sociedad. La cantidad total invertida por cada inversor se clasifica como una combinación de deuda y patrimonio en la Sociedad, según decida el Accionista único de la Sociedad. La cantidad total invertida al cierre del ejercicio 2015 a excepción de 16.000 euros que componen el capital social de la Sociedad ha sido clasificada como deuda, será registrada como un préstamo ("Préstamo" o "Subscriber Loan") proporcionado por los inversores a la Sociedad. Dicho préstamo se ejecutará no más tarde de un día, antes de la admisión a cotización de la Sociedad.

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

Hasta el "Final Closing Date", los créditos no devengan interés al tipo de mercado, reconociéndose contablemente en el patrimonio de la Sociedad el importe equivalente a los intereses de mercado (ver nota 6.c). El préstamo se concede en euros y tendrá un tipo de interés del 3% anual (o cualquier otro tipo de interés que pueda ser requerido por la ley) que se devengará a partir del "Final Closing Date".

Cada inversor puede recibir acciones o un interés en el préstamo ("Intereses de Préstamo"), de acuerdo con los importes invertidos. La proporción de acciones o de los intereses será determinada por la sociedad, a discreción del Accionista Único, pero dicha proporción será idéntica para todos los inversores. No obstante lo anterior, inmediatamente antes de la cotización pública de la Compañía, el

patrimonio de la Sociedad se asignará al menos al nivel requerido por el MAB, reglamentos o cualquier otra ley aplicable. La asignación exacta de la cantidad total invertida entre la deuda y el patrimonio de la Sociedad se determinará a más tardar un día antes de la salida al MAB o a otro mercado bursátil de la Compañía. En caso de que se declare un dividendo antes de la emisión de acciones en la Compañía, cada inversor recibirá, un dividendo basado en la proporción de dicho inversor sobre la cantidad total invertida de la Compañía a dicha fecha.

8) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2015
Periodo medio de pago a proveedores	149

El periodo medio de pago reflejado en los estados financieros ha sido calculado mediante un promedio ponderado a las cantidades de cada uno de los pagos habidos en dicho ejercicio, si bien no se trata de un ejercicio completo al constituirse la Sociedad el 24 de noviembre de 2015.

9) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas del ejercicio 2015, es el siguiente:

Cuenta	2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	80	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	57
Activo por impuesto diferido	5.783	-
Pasivo por impuesto diferido (nota 6c y 7)	-	13.795
	<u>5.863</u>	<u>13.852</u>

Impuesto sobre sociedades:

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

	2015
Resultado contable	(17.350)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	(5.783)
Base imponible	(23.133)

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros
2015	23.133
	23.133

Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado como consecuencia de la comprobación por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios en que se produjeron.

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 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2015 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2015 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único 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 abreviadas adjuntas.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

11) Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015:

Otros gastos de explotación:

	2015
Servicios exteriores	(23.172)
TOTAL	(23.172)



El importe registrado en este epígrafe incluye principalmente 22.650 euros correspondientes a los fees derivados del "Investment Management Agreement" (nota 12) y gastos de notaría y servicios bancarios.

12) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2015 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Jerry Zwi Mandel	Accionista Único
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2015, expresado en euros, es el siguiente:

2015	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	(3.921)	(3.921)
Acreedores empresas del grupo (12.a):	(22.650)	(22.650)

a) Investment Management agreement

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firma un contrato en concepto de fees por gestión denominado "Investment agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD Y Jerry Mandel (persona física) denominados los tres colectivamente "Investment Manager".

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

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

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

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

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

2. **Management Fee:** por diferentes servicios prestados. Este "Management fee" está compuesto por una base y un Performance Fee.

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

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

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

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

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

La primera vez que se calculará el “Performance Fee” será el 31 de diciembre del primer año que se cumpla uno de lo siguiente:

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

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

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o en cualquier otro mercado bursátil. Si la Sociedad se disuelve antes de dicha fecha, el presente Contrato de Gestión de Inversiones terminará en la fecha de disolución.

Durante el ejercicio 2015 se han devengado 6.400 euros relacionados con el Set Up Fee y 16.250 euros en concepto de Management fees registrado por la Sociedad dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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

Durante el ejercicio 2015 el Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna por los trabajos que presta, excepto los devengados conforme al "Investment Management Agreement". Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones u otros conceptos al Administrador Único.

13) Otra información

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han ascendido a 1.000 euros.

14) Información sobre el medio ambiente

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

15) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 4 de mayo de 2016, el Accionista Único acordó la aprobación de adscribir la sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En dicha fecha, la Sociedad cambio su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U, siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Con fecha 05 de mayo de 2016, la Sociedad adquirió un inmueble en Barcelona, en la calle Unió 28, compuesto de tres tiendas con almacén interior o cochera, entresuelo, y tres pisos, con una sola habitación en el primero y segundo, y dos en los demás por un precio de 2.750.000 euros. Con fecha 26 de julio de 2016, el Banco Sabadell ha concedido un préstamo con garantía hipotecaria para este inmueble, por importe de 1.100.000 euros, con fecha de vencimiento el 31 de julio de 2031. El tipo de interés anual es del 2.472% el primer periodo y en los sucesivos periodos hasta el vencimiento Euríbor+ 2,5%

Con fecha 19 de octubre de 2016, la Sociedad adquirió dos inmuebles en Barcelona, en la calle Aulestia i Pijoan 4-6 y Bretón de los Herreros 14-16 compuesto por 4 locales y 11 viviendas cada uno por un precio de 2.800.000 euros cada uno. El 18 de noviembre de 2016, Bankinter concede un préstamo con garantía hipotecaria para estos dos inmuebles, por importe de 2.600.000 euros, con fecha de vencimiento el 18 de noviembre de 2036 y con un periodo de carencia de capital hasta el 18 de noviembre de 2016. El tipo de interés anual es del EURIBOR + 2.25% sobre el capital que se adeude y permanecerá inalterable hasta el 18 de noviembre de 2017.

Adicionalmente, la Sociedad modificó en escritura 19 de octubre de 2016, su domicilio social encontrándose en la calle Conquista nº 60, de Badalona, estando el anterior domicilio social fijado en el Paseo Recoletos nº 37-41 en Madrid, ver Nota 1.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, estando anterior al cambio de domicilio social en escritura de 19 de octubre de 2016, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ver Nota 1.

Tras el cumplimiento de las disposiciones exigidas por la Ley, la Sociedad prevé cotizar en el MAB en



el ejercicio 2017.

Con fecha 2 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió un inmueble situado en Barcelona, en la calle Corsega 689, compuesto por 14 viviendas, un estudio-ático y un local con un precio de compraventa de 2.150.000 euros.

Con fecha 6 de marzo de 2017, la Sociedad adquirió un inmueble en Madrid, en la calle Granada 12, compuesto por 2 locales y 44 viviendas por un precio de 5.321.888 euros. En la misma fecha se ha concedido un préstamo con garantía hipotecaria para este inmueble, por parte de Bankinter por importe de 2.926.000 euros, con fecha de vencimiento el 6 de marzo de 2037 y con un periodo de carencia de capital hasta el 6 de septiembre de 2018. El tipo de interés anual es del EURIBOR + 2.25% sobre el capital que se adeude y permanecerá inalterable hasta el 6 de marzo de 2018.

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

- El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la "Investment Manager" será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración.
- Management Fee "**Base Fee**": Este fee será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido en la fecha que se emita la factura hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil, b) EPRA NAV de la Compañía a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la compañía haya publicado sus estados financieros (30 de junio, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. La tarifa base se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % de la cuota anual base desde "First Closing Date".
- Set up fee: Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil. ("Set up fee amount") Se puede cargar en su totalidad o en parte, a discreción exclusiva del "Investment Manager", a determinadas operaciones de compra de los inmuebles. Sin embargo, la suma de todos estos cargos no excederá el "Set up fee amount".
- "**Performance fee**": será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV

La sociedad ha recibido durante los ejercicios 2017 y 2016, 5.356.000 euros y 9.075.000 euros respectivamente, adicionales de los Subscribers a los percibidos durante el ejercicio 2015, siendo intención del Administrador Único informar a los inversores que durante el mes de septiembre 2017 se va a proceder a la capitalización de todos los importes adeudados antes del 30 de septiembre de 2017.

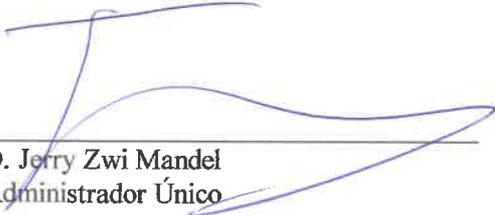


**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR
ÚNICO**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 15.

Madrid, 13 de septiembre de 2017



D. Jerry Zwi Mandel
Administrador Único

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas
Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

Ta

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

Al Accionista Único de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2 .e de la memoria adjunta, donde se indica que la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 494.053 euros, por lo que se encuentra incurso en una de las causas de disolución contempladas en la Ley de Sociedades de Capital. Tal y como se indica en la nota 2f, el Administrador Único de la Sociedad, teniendo en cuenta que a la fecha de formulación estaba prevista una ampliación de capital de los importes adeudados a los inversores ,ha formulado las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento. No obstante, la situación descrita es indicativa de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento que dependerá de que se culmine de forma satisfactoria dicha ampliación que a la fecha de esta opinión se encuentra en fase de inscripción en el Registro Mercantil. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Grant Thornton



Marta Alarcón Alejandre

31 de octubre de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/38155
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**Cuentas Anuales
Abreviadas**

Ju

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

**Balance abreviado
al 31 de diciembre 2016
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		9.080.182	5.783
Inversiones inmobiliarias			
Terrenos	5	9.080.182	-
Construcciones		5.506.231	-
Inmovilizado en curso y anticipos		3.326.701	-
Activos por impuesto diferido	9	247.250	-
		-	5.783
ACTIVO CORRIENTE		6.103.294	2.819.986
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	36.206	80
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.609	-
Inversiones financieras a corto plazo	7.1 y 9	33.597	80
Otros activos financieros		500.000	2.500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.1	500.000	2.500.000
Tesorería		5.567.088	319.905
Otros activos líquidos equivalentes		3.067.088	319.905
		2.500.000	-
TOTAL ACTIVO		15.183.476	2.825.769

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		<u>(494.053)</u>	<u>40.035</u>
Capital	8	(494.053)	(1.350)
Capital escriturado		16.000	16.000
(Capital no exigido)		60.000	60.000
Resultados de ejercicios anteriores		(44.000)	(44.000)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(17.350)	-
Resultado del ejercicio		(17.350)	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.3	(492.703)	(17.350)
		-	41.384
PASIVO NO CORRIENTE		<u>3.499.739</u>	<u>13.795</u>
Deudas a largo plazo	7.2	3.499.739	-
Deuda con entidades de crédito		3.499.739	-
Pasivos por impuesto diferido	8.3	-	13.795
PASIVO CORRIENTE		<u>12.177.790</u>	<u>2.771.940</u>
Deudas a corto plazo	7.2	11.974.208	2.744.900
Deuda con entidades de crédito		166.298	-
Otros pasivos financieros		11.807.910	2.744.900
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2 y 11	119.000	3.921
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	84.582	23.118
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		83.224	22.650
Acreeedores varios		128	411
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.2 y 9	1.230	57
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>15.183.476</u>	<u>2.825.769</u>

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2016
(expresada en euros)

	Nota	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	5,6, 10	100.844	-
Prestaciones de servicios		100.844	-
Otros gastos de explotación	10	(504.798)	(23.172)
Servicios exteriores		(397.936)	(23.172)
Tributos		(103.789)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	(3.073)	-
Amortización del inmovilizado	5	(21.511)	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	8.3	55.179	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(370.286)	(23.172)
Ingresos financieros:			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.839	39
De terceros		2.839	39
Gastos financieros:			
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7.2 ,8,3 y 11	(119.473)	-
Por deudas con terceros	7.2.1	(103.091)	-
Por deudas con terceros		(16.382)	-
RESULTADO FINANCIERO		(116.634)	39
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(486.920)	(23.133)
Impuestos sobre beneficios		(5.783)	5.783
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(492.703)	(17.350)

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U se constituyó el 24 de noviembre de 2015 bajo la denominación de GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

Con fecha 4 de mayo de 2016, el Accionista Único acordó adscribir la sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En dicha fecha, la Sociedad cambio su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U, siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. El Administrador Único tiene previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado en noviembre de 2017 (nota 15).

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2016 no cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

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

2) Bases de presentación de los estados financieros abreviados

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

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

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 16, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de los resultados de la Sociedad.

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

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables

El Administrador Único de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior.

Como se menciona en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 24 de noviembre de 2015, por lo que las cifras comparativas se refieren al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad (24 de noviembre de 2015) y el 31 de diciembre de 2015.

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

A 31 de diciembre de 2016 las pérdidas acumuladas han deteriorado la situación financiera y patrimonial de la Sociedad, presentando al cierre del ejercicio un patrimonio neto negativo de 494.053 euros. (40.035 euros positivos en el ejercicio 2015). De acuerdo con el artículo 363. 1.e) de la Ley de Sociedades de capital, las sociedades de capital, deberán disolverse si las pérdidas reducen el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente. En virtud del artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto (ver nota 2.f).

Adicionalmente presenta fondo de maniobra negativo por importe de 6.074.496 euros, siendo positivo en 2015. No obstante el Administrador Único considera que no tendrá dificultades en atender sus obligaciones de pago, dado que de acuerdo al contrato de Subscription Agreement la mayoría de las deudas a corto plazo (11.879.000 euros al cierre del ejercicio 2016) son deudas con los inversores con los que ha firmado el Subscription Agreement por el cual se capitalizará parte o toda la deuda pendiente, por lo que las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (ver nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
 - Tasaciones ECO realizadas por Ibertasa de carácter hipotecario.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.4)
 - El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.5).
 - Impuesto de sociedades (nota 4.6). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Administrador Único realiza una 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 Administrador dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2016, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 9).

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se comenta en la nota 2e) la Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2016 un patrimonio neto negativo de 494.053 euros. (40.035 euros positivos en el ejercicio 2015). El Administrador Único considera que dichas pérdidas acumuladas serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos. Asimismo, se va a proceder a la capitalización de parte de las deudas de acuerdo con el Subscription Agreement (nota 15)

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

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

3) Aplicación del resultado

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2016 que el Administrador Único somete a la aprobación del accionista único es la siguiente:

	<u>2016</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(492.703)
Total	<u>(492.703)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(492.703)
Total	<u>(492.703)</u>

El 13 de septiembre de 2017 el accionista único aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015 de 17.350 euros de pérdida a resultado negativo de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

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

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

La Sociedad no mantiene al cierre del ejercicio 2016 y 2015 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

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

(a) *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

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

4.4.2. Pasivos financieros

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

(a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

(b) *Fianzas entregadas y recibidas*

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

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

4.5. Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

4.5.1. Provisiones

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

4.5.2. Pasivos contingentes

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

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

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

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

A juicio del Administrador Único de la Sociedad, dichas condiciones no se encuentran totalmente cumplidas a 31 de diciembre de 2016. Sin embargo, la Sociedad se encuentra dentro del plazo de dos años desde la entrada al régimen de SOCIMI para poder cumplirlas.

4.7. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

4.9 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.10 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

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

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

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

c) Subvenciones de carácter no reintegrable.

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

5) Inversiones inmobiliarias

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

Los saldos y variaciones de cada partida del balance abreviado incluida en este epígrafe, a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(21.511)	(21.511)
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Anticipos	-	247.250	247.250
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Valor Neto Contable al 31.12.15	-	-	-
Valor Neto Contable al 30.06.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182

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

Entre enero de 2016 y diciembre de 2016 se han completado las siguientes transacciones:

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con 4 locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno, más un ático, sita en Barcelona, calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis. De superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros equivalentes a cinco mil doscientos palmos todos cuadrados. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 31 de diciembre de 2016 se corresponde con las activaciones de aquellos gastos e impuestos necesarios para la adquisición de los inmuebles:

- El edificio ubicado en la Calle Unió 28, en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 156.491 euros.
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 163.876 euros.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 184.076 euros.

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 100.844 euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 504.798 euros. (Nota 10)

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad registra en anticipos de inversiones inmobiliarias, 247.250 euros, de los cuales 215.000 euros corresponden a la firma de un contrato de arras para la adquisición de un inmueble en el ejercicio 2017 en Barcelona, calle Corsega (nota 15). La cantidad restante que compone el saldo de anticipos den inversiones inmobiliarias se corresponde con anticipos a diferentes acreedores por diversas gestiones derivadas de la compra de activos por la sociedad por importe de 32.250 euros.

6) Arrendamiento operativo

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

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (en euros)
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	72.606
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	11.737
Edificio Calle Bretón de los Herreros	16.501
	100.844

El ingreso registrado en la tabla anterior, corresponde con el ingreso por arrendamiento desde la fecha de compra de cada uno de los inmuebles.

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

	Cuotas pendientes
	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	187.014
Entre uno y cinco años	630.646
Más de cinco años	58.442
	876.102

Seguros

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

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

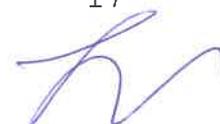
7.1 Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

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

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.15		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	2.500.000	2.500.000
Total	-	2.500.000	2.500.000

En el epígrafe inversiones financieras a corto plazo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 se recogen 3.000.000 euros y 2.500.000 euros, respectivamente, correspondientes a varias imposiciones a plazo fijo con las siguientes condiciones



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Ejercicio 2016:

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

Las dos imposiciones con apertura en Diciembre de 2016 y con vencimiento en Febrero de 2017 por importes de 1.000.000 euros y 1.500.000 euros se han registrado en el epígrafe otros activos líquidos equivalentes del balance de situación abreviado adjunto por tratarse de inversiones financieras con un vencimiento inferior a tres meses.

Ejercicio 2015:

Entidad	Imposiciones a Plazo Fijo		
	Nominal	Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	1.000.000	28/12/2015	19/11/2016
Banco Sabadell	1.500.000	28/12/2015	19/11/2016
Total	2.500.000		

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.16	31.12.15
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.609	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 9)	33.597	80
Total	36.206	80

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

A 31 de diciembre de 2015 no existían variaciones derivadas de pérdidas por deterioro.

7.2 Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

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

Concepto	31.12.15		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar	-	23.061	23.061
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con empresas del Grupo (ver nota 11)	-	3.921	3.921
Pasivos por impuesto diferido (ver nota 8.3 y 9)	13.795	-	13.795
Otros pasivos financieros	-	2.744.900	2.744.900
	13.795	2.771.882	2.785.677

Los epígrafes deudas con empresas del grupo y asociadas, y otros pasivos financieros recogen la deuda financiera de la Sociedad en virtud del acuerdo marco "Subscription agreement" y los correspondientes anexos firmados en los meses de noviembre de 2015 hasta diciembre de 2016, entre la Sociedad y cada uno de los diferentes inversores "Subscribers". La cantidad total invertida por cada inversor se clasifica como una combinación de deuda y patrimonio en la Sociedad, según decida el Accionista único de la Sociedad. La cantidad total invertida al cierre del ejercicio 2015 y 2016 ha sido clasificada como deuda a excepción de 16.000 euros que componen el capital social de la Sociedad.

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

Hasta el "Final Closing Date", los créditos no devengan interés al tipo de mercado, reconociéndose

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

contablemente en el patrimonio de la Sociedad el importe equivalente a los intereses de mercado. El préstamo se concede en euros y tendrá un tipo de interés del 3% anual (o cualquier otro tipo de interés que pueda ser requerido por la ley) que se devengará a partir del "Final Closing Date".

Cada inversor puede recibir acciones o participaciones préstamo ("Intereses de Préstamo"), de acuerdo con los importes invertidos. La proporción de acciones o de préstamo será determinada por la sociedad, a discreción del Accionista Único, pero dicha proporción será idéntica para todos los inversores. No obstante lo anterior, inmediatamente antes de la cotización pública de la Compañía, el patrimonio de la Sociedad se asignará al menos al nivel requerido por el MAB, reglamentos o cualquier otra ley aplicable. La asignación exacta de la cantidad total invertida entre la deuda y el patrimonio de la Sociedad se determinará a más tardar un día antes de la salida al MAB o a otro mercado bursátil de la Compañía. En caso de que se declare un dividendo antes de la emisión de acciones en la Compañía, cada inversor recibirá, un dividendo basado en la proporción de dicho inversor sobre la cantidad total invertida de la Compañía a dicha fecha

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha registrado en su contabilidad los intereses de los préstamos devengados con los inversores, por importe de 47.912 euros desde "Final Closing Date". A 31 de diciembre de 2015 la sociedad no registró intereses según el Subscription Agreement, si bien se han registrado los intereses correspondientes al préstamo a tipo cero (ver nota 8.3), como una subvención que se han imputado por importe de 55.179 euros como ingreso y como gasto en el ejercicio 2016.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

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

- Préstamo Sabadell (Capital concedido:1.100.000 euros): concedido con fecha 20 de julio de 2016 y con vencimiento 31 de julio de 2031. Tipo de interés: primer año 2,4720 %, resto hasta el vencimiento del préstamo EURIBOR + 2,50%. Se constituye una hipoteca sobre el inmueble de la calle Unió 28, en Barcelona, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al 31 de diciembre de 2016 el siguiente: valor neto contable 2.979.960 euros.
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: EURIBOR + 2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 de 2.873.409 y en la calle Bretón de os Herreros 14-16, con valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 de 2.870.758 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

El préstamo concedido por Bankinter, considera como causas de resolución del préstamo sin preaviso las siguientes:

- Falta de pago de al menos 3 plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

deudor por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

- Cuando no se satisfaga al Banco el pago de al menos tres plazos mensuales establecidos, o un numero de cuotas tal que suponga el incumplimiento por un plazo equivalente a tres meses, una vez transcurridos quince días desde el ultimo vencimiento incumplido.
- Cuando no se satisfaga por el deudor o hipotecante en sus fechas de pago correspondientes los siguientes gastos: primas de seguros de incendios de la finca hipotecado, los gastos de la



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

comunidad de propietarios a la que pertenezca la finca, o las contribuciones, impuestos y arbitrios correspondientes a la finca hipotecada, sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a tres meses de mensualidades de capital o intereses.

- En el caso de no destinarse el préstamo a la finalidad manifestada por el prestatario, es decir la adquisición de la finca hipotecada.
- Cuando por incumplimiento de la obligación del hipotecante de conservar la finca hipotecada, se produzca situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial.
- Cuando, por causas no imputables al acreedor, se constate la existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye y cuyo conocimiento no haya sido expresamente manifestado en la presente escritura, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios que representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto.
- En el caso de expropiación forzosa de la finca hipotecada y el justiprecio no alcance a satisfacer la total de la deuda derivada del préstamo, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran el resto de deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por el Banco.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2016	2015
Intereses	16.382	-
Total	16.382	-

7.2.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.16	31.12.15
Proveedores empresas del grupo y asociadas	83.224	22.650
Acreedores varios	128	411
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9)	1.230	57
Total	84.582	23.118

8. Fondos Propios

8.1 Capital social

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

	Porcentaje de participación
Jerry Zwi Mandel	100%

El capital social pendiente de desembolso, tal y como se establece en los Estatutos de la Sociedad se realizará en metálico o en especie y en el plazo de 5 años desde la constitución de la Sociedad. No obstante lo anterior, el Órgano de Administración, dentro del plazo mencionado, podrá exigir a los accionistas el desembolso pendiente mediante preaviso individualizado a cada accionista con un mes de antelación a la fecha del pago.

8.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

8.3 Subvenciones, donaciones y legados.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se registra en este epígrafe el efecto derivado de los créditos concedidos por los Inversores "Subscribers" a la Sociedad, en virtud del acuerdo "Subscription Agreement" (ver nota 7), ya que los mismos no llevan asociado un tipo de interés de mercado, considerando por tanto, que se le está otorgando a la sociedad una subvención, por la diferencia entre el valor razonable y el precio acordado de la operación, hasta el 6 de noviembre de 2016. El importe de la subvención registrada por este concepto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados" fue de 41.384 euros en 2015, importe que ya ha sido íntegramente traspasado a resultado. El efecto impositivo correspondiente a dicha subvención ascendió a 13.795 euros.

9. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Cuenta	2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	80	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	57
Activo por impuesto diferido	5.783	-
Pasivo por impuesto diferido (nota 8.3)	-	13.795
	5.863	13.852

Impuesto sobre sociedades:

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

	2016	2015
<i>Resultado contable</i>	(492.703)	(17.350)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	5.783	(5.783)
<i>Base imponible</i>	(486.920)	(23.133)

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

Año de origen	Euros
2015	23.133
2016	486.920
	510.053

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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y 2015 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2016 y 2015 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único 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 abreviadas adjuntas.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La sociedad comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

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

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

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

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

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

10. Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviada correspondientes a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detallados en la nota 6.

Otros gastos de explotación:

	31.12.16	31.12.15
Servicios exteriores	(397.936)	(23.172)
Tributos	(103.789)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7.1)	(3.073)	-
TOTAL	(504.798)	(23.172)

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

11. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2016 y 2015 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad/ Persona física	Vinculación
Jerry Zwi Mandel	Accionista Único
GC Nadlan Real Estate S.L.	Empresa vinculada

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

2016	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	294.300	294.300
Total	294.300	294.300

2015	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	22.650	22.650
Total	22.650	22.650

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio 2016 y 2015, expresado en euros, es el siguiente:

2016	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	(119.000)	(119.000)
Acreeedores empresas del grupo (Nota 7):	(83.224)	(83.224)

2015	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	(3.921)	(3.921)
Acreeedores empresas del grupo (Nota 7):	(22.650)	(22.650)

Investment Management Agreement

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firma un contrato en concepto de fees por gestión denominado "Investment Management Agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD y Jerry Mandel (persona física) denominados los tres colectivamente "Investment Manager". Con fecha 12 de julio de 2017 se procedió a firmar un nuevo contrato de "Investment Management Agreement" (ver nota 15).

En base a este contrato, el "Investment Manager" gestionará todos los negocios y asuntos de la

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Sociedad con el fin de llevar a cabo los fines de la compañía según lo previsto en sus estatutos de la Sociedad, y en los diferentes contratos vigentes existentes y en la legislación española aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

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

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o en cualquier otro mercado bursátil. Si la Sociedad se disuelve antes de dicha fecha, el presente Investment Management Agreement terminará en la fecha de disolución.

Durante el ejercicio 2016 y 2015 se han devengado 76.800 euros y 6.400 euros, respectivamente relacionados con el Set Up Fee y 217.500 euros y 16.250 euros, respectivamente, en concepto de Management fees registrado por la Sociedad dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

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

Durante el ejercicio 2016 y 2015 el Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna por los trabajos que presta, excepto los devengados conforme al “Investment Management Agreement”. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2016 y 2015 han ascendido a 8.000 y 1.000 euros respectivamente.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

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



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	0,48	149

El periodo medio de pago reflejado en los estados financieros ha sido calculado mediante un promedio ponderado a las cantidades de cada uno de los pagos habidos en dichos ejercicios.

14. Información sobre el medio ambiente

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

15. Hechos posteriores al cierre

La sociedad ha recibido durante los ejercicios 2017 y 2016, 5.356.000 euros y 9.075.000 euros respectivamente, adicionales de los Subscribers a los percibidos durante el ejercicio 2015, siendo intención del Administrador Único informar a los inversores que durante el mes de septiembre 2017 se va a proceder a la capitalización de todos los importes adeudados antes del 30 de septiembre de 2017.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Tras el cumplimiento de las disposiciones exigidas por la Ley, la Sociedad prevé cotizar en el MAB en el ejercicio 2017.

Con fecha 2 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió un inmueble situado en Barcelona, en la calle Corsega 689, compuesto por 14 viviendas, un estudio-ático y un local con un precio de compraventa de 2.150.000 euros.

Con fecha 6 de marzo de 2017, la Sociedad adquirió un inmueble en Madrid, en la calle Granada 12, compuesto por 2 locales y 44 viviendas por un precio de 5.321.888 euros. En la misma fecha se ha concedido un préstamo con garantía hipotecaria para este inmueble, por parte de Bankinter por importe de 2.926.000 euros, con fecha de vencimiento el 6 de marzo de 2037 y con un periodo de carencia de capital hasta el 6 de septiembre de 2018. El tipo de interés anual es del EURIBOR + 2.25% sobre el capital que se adeude y permanecerá inalterable hasta el 6 de marzo de 2018.

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

- El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la "Investment Manager" será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración.
- Management Fee "**Base Fee**": Este fee será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido en la fecha que se emita la factura hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil, b) EPRA NAV de la Compañía a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la compañía haya publicado sus estados financieros (30 de junio, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. La tarifa base se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % de la cuota anual base desde "First Closing Date".
- Set up fee: Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil. ("Set up fee amount") Se puede cargar en su totalidad o en parte, a discreción exclusiva del "Investment Manager", a determinadas operaciones de compra de los inmuebles. Sin embargo, la suma de todos estos cargos no excederá el "Set up fee amount".
- "**Performance fee**": será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV

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

Procedemos a detallar la siguiente información:



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (17.350)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

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

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



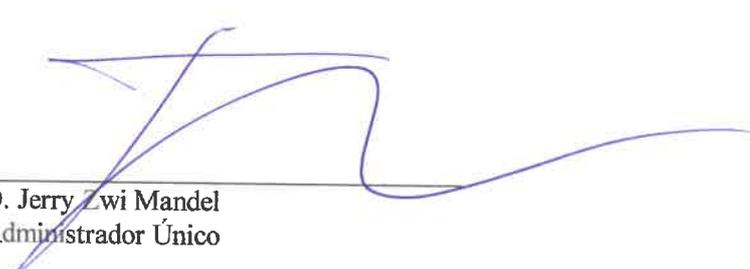
Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

FORMULACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL
ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 32.

Madrid, 13 de septiembre de 2017

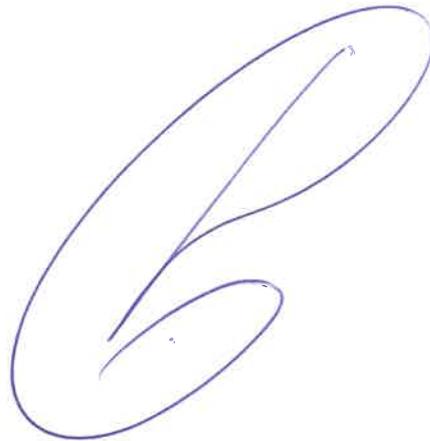


D. Jerry Zwi Mandel
Administrador Único

ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Abreviados al 30 de septiembre de 2017
Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios



Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios

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 adjunto de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A. al 30 de septiembre de 2017, que comprenden el balance abreviado al 30 de septiembre de 2017 y la correspondiente cuenta abreviada de pérdidas y ganancias y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de nueve meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión 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 y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

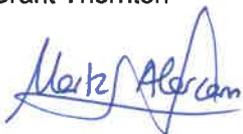
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A., al 30 de septiembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones para el periodo de nueve meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia para la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

Grant Thornton



Marta Alarcón

22 de diciembre de 2017

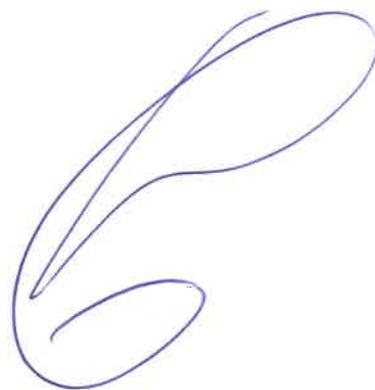
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 N^o 01/17/37002
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

**Estados Financieros
Intermedios Abreviados**

A large, stylized blue scribble or signature mark consisting of several overlapping loops and curves, positioned in the lower right quadrant of the page.A small, handwritten blue signature mark, possibly a stylized letter or initials, located in the bottom right corner of the page.

Galil Capital Re Spain SOCIML, S.A.

Balance abreviado al
30 de septiembre de 2017
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.9.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		16.668.263	9.080.182
Inversiones inmobiliarias	5	16.668.263	9.080.182
Terrenos		11.058.771	5.506.231
Construcciones		5.606.593	3.326.701
Inmovilizado en curso y anticipos		2.899	247.250
ACTIVO CORRIENTE		9.687.922	6.103.294
Existencias		42.695	-
Anticipos a proveedores		42.695	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	95.881	36.206
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		19.291	2.609
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.1 y 9	76.590	33.597
Inversiones financieras a corto plazo		-	500.000
Otros activos financieros	7.1	-	500.000
Periodificaciones a corto plazo		25.950	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.523.396	5.567.088
Tesorería		9.523.396	3.067.088
Otros activos líquidos equivalentes		-	2.500.000
TOTAL ACTIVO		26.356.185	15.183.476

u AB

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30.9.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	8	19.182.274	(494.053)
Capital		19.182.274	(494.053)
Capital escriturado		20.599.860	16.000
(Capital no exigido).		20.599.860	60.000
Resultados de ejercicios anteriores		-	(44.000)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(510.053)	(17.350)
Resultado del ejercicio	3	(907.533)	(17.350)
			(492.703)
PASIVO NO CORRIENTE			
		6.302.254	3.499.739
Deudas a largo plazo	7.2	6.302.254	3.499.739
Deuda con entidades de crédito		6.298.579	3.499.739
Otros pasivos financieros		3.675	-
PASIVO CORRIENTE			
		871.657	12.177.790
Deudas a corto plazo	7.2	731.308	11.974.208
Deuda con entidades de crédito		169.229	166.298
Otros pasivos financieros		562.079	11.807.910
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2 y 11	-	119.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	140.349	84.582
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		83.200	83.224
Acreedores varios		56.767	128
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.2 y 9	382	1.230
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		26.356.185	15.183.476

A.B.

Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada
al 30 de septiembre de 2017
(expresada en euros)

	Nota	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	5,6 y 10	276.447	100.844
Prestaciones de servicios		276.447	100.844
Otros gastos de explotación	5 y 10	(508.761)	(504.798)
Servicios exteriores		(496.147)	(397.936)
Tributos		(12.614)	(103.789)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	-	(3.073)
Amortización del inmovilizado	5	(104.350)	(21.511)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	55.179
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(167.443)	-
Deterioros y pérdidas		(167.443)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(504.107)	(370.286)
Ingresos financieros:		24	2.839
De valores negociables y otros instrumentos financieros		24	2.839
De tercercos		24	2.839
Costos financieros:		(403.450)	(119.473)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7.2, 8.3 y 11	(307.843)	(103.088)
Por deudas con terceros	7.2.1	(95.607)	(16.385)
RESULTADO FINANCIERO		(403.426)	(116.634)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(907.533)	(486.920)
Impuestos sobre beneficios		-	(5.783)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(907.533)	(492.703)

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

1) Actividad

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. se constituyó el 24 de noviembre de 2015 bajo la denominación de GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.

Con fecha 4 de mayo de 2016, el Accionista Único acordó adscribir la sociedad al régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI, de acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En dicha fecha, la Sociedad cambio su denominación social a GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.U, siendo la anterior denominación GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.U.

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

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

El accionista único de la Sociedad adoptó, el 28 de septiembre de 2017, la decisión de realizar un aumento de capital social por importe de 15.884.000 euros mediante compensación de créditos y 4.655.860 euros mediante aportaciones dinerarias, con la consecuente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales (ver nota 8). Dicha decisión provoca la pérdida del carácter de unipersonalidad a que se refieren los artículos 12 y 13 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. A 30 de septiembre de 2017 el órgano de administración de la sociedad pasa a ser un Consejo de Administración, formado por 3 miembros, siendo el anterior accionista único, Jerry Zwi Mandel, presidente del Consejo de Administración.

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

- 6) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en el Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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 esta Ley.

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

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

A cierre del ejercicio 2016 y a 30 de septiembre de 2017, la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. El Consejo de Administración tiene previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado antes de diciembre de 2017 (nota 15).

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

AB


Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios abreviados

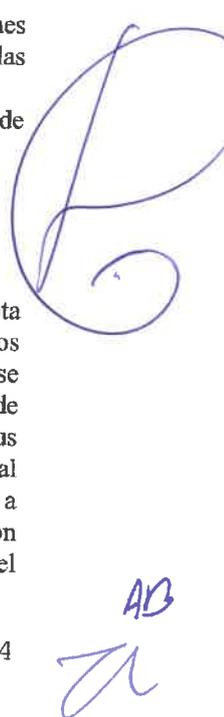
a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Los estados financieros intermedios abreviados se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

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

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios abreviados, compuestos por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y notas a los estados financieros intermedios abreviados compuesta por las notas 1 a 16, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, que corresponden a los nueve primeros meses del ejercicio 2017.



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros intermedios abreviados vienen expresadas en euros.

Los estados financieros intermedios abreviados, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

c) Principios contables

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad (RD 1514/2007), así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

d) Comparación de la información

Por corresponder las cifras del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de las notas a los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2017, a un ejercicio de sólo nueve meses, no son directamente comparables con las del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, que comprende doce meses.

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

A 30 de septiembre del 2017, tras la ampliación de capital adoptada por el Accionista Único (ver nota 8), la Sociedad tiene patrimonio neto positivo por importe de 19.182.274 euros (siendo negativo a 31 de diciembre de 2016 por importe de 494.053 euros), y un fondo de maniobra positivo de 8.816.265 euros, (siendo a cierre del 2016 negativo por importe de 6.074.496 euros) motivo por el que el Consejo de Administración ha formulado los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2017 bajo el principio de empresa en funcionamiento (ver nota 2.f)

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.1).
- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias (nota 4.2): La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia, de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

AB
u

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
 - Tasaciones ECO realizadas por Ibertasa de carácter hipotecario y sus actualizaciones tasaciones RICS de los inmuebles.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.4)
 - El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.5).
 - Impuesto de sociedades. La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El 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 septiembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 9).

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

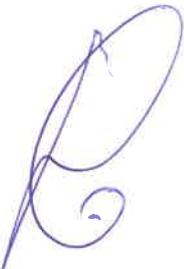
El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado los estados financieros intermedios abreviados sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según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

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de los estados financieros intermedios abreviado.

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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



AB
u

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas a los estados financieros intermedios sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

3) Aplicación del resultado

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La propuesta de distribución del resultado del periodo de meses acabado el 30 de septiembre de 2017 es la siguiente:

	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- pérdidas	(907.533)
Total	<u>(907.533)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(907.533)
Total	<u>(907.533)</u>

El 13 de septiembre de 2017 el Accionista Único aprobó la distribución del resultado del 2016 de 492.703 euros de pérdida a resultado negativo de ejercicios anteriores.

4) Normas de registro y valoración

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



7
AB
w

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

Al 30 de septiembre de 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

La Sociedad no mantiene a 30 de septiembre de 2017 y al cierre del ejercicio 2016 ningún acuerdo de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

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

(a) *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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

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

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

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

4.4.2. Pasivos financieros

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

(a) Débitos y partidas a pagar

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

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

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

(b) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

4.5. Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la formulación de las notas a los estados financieros abreviados diferencian entre:

4.5.1. Provisiones

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

4.5.2. Pasivos contingentes

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

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

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

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

descuento.

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

descuento.

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 1 de junio de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad 4 de mayo de 2016.

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

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

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

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

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, dichas condiciones no se encuentran totalmente cumplidas a 30 de septiembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad se encuentra dentro del plazo de dos años desde la entrada al régimen de SOCIMI para poder cumplirlas.

4.7. Ingresos y gastos

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

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

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

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

4.9 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.10 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

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

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

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación.
- Si son destinadas a financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Los importes monetarios recibidos sin asignación a una finalidad específica se imputan como ingresos en el ejercicio.
- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

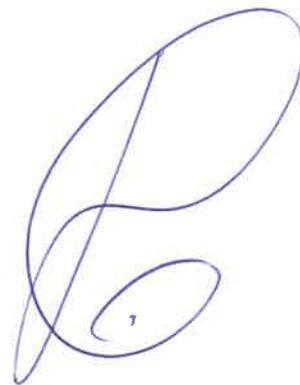
b) Subvenciones de carácter no reintegrable.

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

5. Inversiones inmobiliarias

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

Los saldos y variaciones de cada partida del balance abreviado, incluidos en este epígrafe, a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:



Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Saldo al 31.12.16	5.506.231	3.348.212	8.854.443
Entradas	5.552.540	2.304.436	7.856.976
Trasposos de anticipos	-	247.250	247.250
Saldo al 30.09.17	11.058.771	5.899.898	16.958.669
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(21.511)	(21.511)
Saldo al 31.12.16	-	(21.511)	(21.511)
Dotación a la amortización	-	(104.350)	(104.350)
Saldo al 30.09.17	-	(125.861)	(125.861)
<u>Corrección valorativa</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Saldo al 31.12.16	-	-	-
Entradas	-	(167.443)	(167.443)
Saldo al 30.09.17	-	(167.443)	(167.443)
<u>Anticipos inversiones inmobiliarias</u>			
Saldo al 31.12.15	-	-	-
Entradas	-	247.250	247.250
Saldo al 31.12.16	-	247.250	247.250
Entradas	-	2.899	2.899
Salidas, bajas o reducciones	-	(247.250)	(247.250)
Saldo al 30.09.17	-	2.899	2.899
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.506.231	3.573.951	9.080.182
Valor Neto Contable al 30.09.17	11.058.771	5.609.492	16.668.263

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, situados en las ciudades de Madrid y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 7).

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

- El 6 de marzo de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 909, otorgada ante el notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodriguez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Granada número 12 en Madrid. Esta adquisición está compuesta de planta baja con dos locales y seis viviendas así como, seis plantas con 8 viviendas cada una de ellas, sita en Madrid. De superficie construida dos mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 5.321.888 euros.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

- El 2 de febrero de 2017, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 270, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Fernando Bautista Pérez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Córcega número 689 en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja, con un local, siete pisos de doble vivienda cada uno y una vivienda-estudio ático, sita en Barcelona. De superficie construida mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.150.000 euros.
- El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno de ellos, más un ático sita en Barcelona, sección 5 primera o de Gracia, con frente a la calle Breton de los Herreros, señalada con los números catorce y dieciséis, antes doce; de superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros, iguales a cinco mil doscientos palmos, todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.
- El 19 de octubre de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 2.378, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, adquirió un edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis en Barcelona. Esta adquisición está compuesta de planta baja con cuatro locales y cinco pisos de doble vivienda cada uno, más un ático, sita en Barcelona, calle Aulestia I Pijoan números cuatro y seis. De superficie doscientos siete metros novecientos cincuenta y ocho milímetros equivalentes a cinco mil doscientos palmos todos cuadrados. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.800.000 euros.
- El 5 de mayo de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1.017, otorgada ante el notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, adquirió un edificio ubicado en la Calle Unió 28, en Barcelona. Esta adquisición se compone de tres tiendas con almacén interior o cochera, entresuelo, y tres pisos, con una sola habitación en el primero y segundo, y dos en los demás, sita en la calle Unión número veintiocho. De superficie once mil cincuenta y medio palmos cuadrados, equivalentes a cuatrocientos diecisiete metros quinientos noventa y siete milímetros. El precio de adquisición de dicho edificio fue de 2.750.000 euros.

La diferencia entre el valor de adquisición de los inmuebles y el valor bruto de los mismos a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se corresponde con las activaciones de aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesario para la puesta en funcionamiento de los inmuebles así como las mejoras realizadas en los mismos de la siguiente forma:

- El edificio ubicado en la Calle Unió 28, en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 1.373 euros en el ejercicio 2017 y 156.491 euros en el ejercicio 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Bretón de los Herreros en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 1.529 euros en el ejercicio 2017 y 163.876 euros en el ejercicio 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Aulestia I Pijoan en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 122.156 euros en el ejercicio 2017 y 184.076 euros en el ejercicio 2016.
- El edificio ubicado en la Calle Corsega 689 en Barcelona ha visto incrementado su valor bruto en 134.903 euros en el ejercicio 2017.
- El edificio ubicado en la Calle Granada 12 en Madrid ha visto incrementado su valor bruto en 372.377 euros en el ejercicio 2017.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Al 30 de septiembre de 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 276.447 euros (100.844 euros a 31 de diciembre de 2016), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 508.761 euros (504.798 euros a 31 de diciembre de 2016). (Nota 10).

La Sociedad registró durante a 30 de septiembre de 2017 anticipos de inversiones inmobiliarias por importe de 2.899 (247.250 euros en 2016) en concepto de intermediación para la adquisición de un inmueble en Madrid.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 la Sociedad ha realizado correcciones valorativas por deterioro tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargado por la Sociedad a expertos independientes. El importe ha sido de 167.443 euros registrado en el apartado deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias. A 31 de diciembre de 2016, la sociedad no realizo correcciones valorativas por deterioro.

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

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

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Tasa de descuento
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	2.820.000	2.820.000	3,36%
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	2.960.000	2.960.000	3,94%
Edificio Calle Bretón de los Herreros	2.937.059	3.050.000	4,25%
Edificio Calle Corsega 689	2.268.652	2.310.000	4,77%
Edificio Calle Granada 12	5.679.653	5.700.000	6,16%
	16.665.364	16.840.000	

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

6. Arrendamiento operativo

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

AB
 CR

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento	Ingreso anual arrendamiento
	30.09.2017	31.12.16
Edificio Calle Unió 28, Barcelona	74.175	72.606
Edificio Calle Aulestia I Pijoan 4-6	65.642	11.737
Edificio Calle Bretón de los Herreros	91.688	16.501
Edificio Calle Corsega 689	27.955	-
Edificio Calle Granada 12	16.987	-
	276.447	100.844

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.09.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	289.917	187.014
Entre uno y cinco años	870.845	630.646
Más de cinco años	66.389	58.442
	1.227.151	876.102

Seguros

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se consideran suficientes por el Consejo de Administración de la sociedad.

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

7.1 Activos financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	30.09.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	19.291	19.291
Total	-	19.291	19.291

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

En el epígrafe inversiones financieras a corto plazo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2016 se recogían 3.000.000 euros, correspondientes a varias imposiciones a plazo fijo, a 30 de septiembre de 2017 la sociedad no tiene imposiciones a plazo fijo, cancelándose la totalidad con fecha 28 de septiembre de 2017. Las imposiciones tenían las siguientes condiciones:

Imposiciones a Plazo Fijo			
Entidad	Nominal	31.12.2016	
		Fecha apertura	Fecha vencimiento
Banco Sabadell	500.000	19/11/2016	26/09/2017
Banco Sabadell	1.000.000	02/12/2016	23/02/2017
Banco Sabadell	1.500.000	19/12/2016	02/02/2017
Total	3.000.000		

A 31 de diciembre de 2016, las dos imposiciones con apertura en diciembre de 2016 y con vencimiento en febrero de 2017 por importes de 1.000.000 euros y 1.500.000 euros se registraron en el epígrafe de otros activos líquidos equivalentes del balance de situación abreviado adjunto por tratarse de inversiones financieras con un vencimiento inferior a tres meses.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.09.17	31.12.16
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	19.291	2.609
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 9)	76.590	33.597
Total	95.881	36.206

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

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Concepto	Clientes	
	30.09.17	31.12.16
Pérdida por deterioro inicial		
Corrección valorativa por deterioro	(3.073)	-
Reversión del deterioro	-	(3.073)
Pérdida por deterioro final	-	-
	(3.073)	(3.073)

7.2 Pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	30.09.17		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar			
Acreedores			
Proveedores empresas del grupo (nota 11)	-	56.767	56.767
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 7.2.1)	6.298.579	169.229	6.467.808
Otros pasivos financieros	3.675	562.079	565.754
	6.302.254	871.275	7.173.529

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

Los epígrafes deudas con empresas del grupo y asociadas y otros pasivos financieros registrados, recogen la deuda financiera de la Sociedad en virtud del acuerdo marco "Subscription agreement" y los correspondientes anexos firmados en los meses de noviembre 2015 y diciembre de 2016, entre la Sociedad y cada uno de los diferentes inversores "Subscribers". La cantidad total invertida por cada inversor se clasificó como una combinación de deuda y patrimonio en la Sociedad, según decisión el Accionista único de la Sociedad. La cantidad total invertida al 31 de diciembre de 2016 ha sido clasificada como deuda. Al 30 de septiembre de 2017 la cantidad total invertida a excepción de 200.000 euros que se registran en el apartado de otros pasivos financieros, ha sido capitalizada, mediante Escritura Pública de ampliación de capital y declaración de pérdida de unipersonalidad de 28 de septiembre de 2017 (ver nota 8).


 AB


Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

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

Cada inversor puede recibir acciones o participaciones préstamo ("Intereses de Préstamo"), de acuerdo con los importes invertidos. La proporción de acciones o de préstamo será determinada por la sociedad, a discreción del Accionista Único, pero dicha proporción será idéntica para todos los inversores. No obstante lo anterior, inmediatamente antes de la cotización pública de la Compañía, el patrimonio de la Sociedad se asignará al menos al nivel requerido por el MAB, reglamentos o cualquier otra ley aplicable. La asignación exacta de la cantidad total invertida entre la deuda y el patrimonio de la Sociedad se determinará a más tardar un día antes de la salida al MAB o a otro mercado bursátil de la Compañía. En caso de que se declare un dividendo antes de la emisión de acciones en la Compañía, cada inversor recibirá, un dividendo basado en la proporción de dicho inversor sobre la cantidad total invertida de la Compañía a dicha fecha.

A 30 de septiembre de 2017 la Sociedad tiene registrado en su contabilidad los intereses de los préstamos devengados con los inversores, por importe de 307.843 euros (47.912 euros a 31 de diciembre de 2016) desde el "Final Closing Date", los cuales no han sido capitalizados.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Clasificación por vencimientos:

Entidad	Vencimiento	Capital Concedido	Corto Plazo	30.09.17					Resto	Total
				2019	2020	2021	2022			
Préstamo hipotecario										
Bankinter	18/11/2036	2.600.000	106.095	108.506	110.973	113.496	116.076	1.958.245		2.513.392
Sabadell	31/07/2031	1.100.000	63.134	64.717	66.332	67.990	69.690	696.422		1.028.285
Bankinter	16/03/2037	2.926.000	-	128.993	131.925	134.924	137.992	2.392.297		2.926.131
TOTAL		6.626.000	169.229	302.216	309.230	316.411	323.758	5.046.964		6.467.808

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

- Préstamo Sabadell (Capital concedido: 1.100.000 euros): concedido con fecha 20 de julio de 2016 y con vencimiento 31 de julio de 2031. Tipo de interés: 2,4720%. Se constituye una hipoteca sobre el inmueble de la calle Unió 28, en Barcelona, siendo su valor neto contable a 30 de septiembre de 2017 de 2.820.000 euros (2.979.960 euros a 31 de diciembre de 2016).

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten initials AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.600.000 euros): Concedido con fecha 18 de noviembre de 2016 vencimiento 18 de noviembre de 2036. Tipo de interés: EURIBOR +2,25%. Se constituye hipoteca sobre los inmuebles de Barcelona situados en la calle Aulestia I Pijoan 4-6, con valor neto contable a 30 de septiembre de 2017 2.960.000 euros (2.873.409 euros a 31 de diciembre de 2016) y en la calle Bretón de los Herreros 14-16, con valor neto contable a 30 de septiembre de 2017 de 2.937.058 euros (2.870.758 euros a 31 de diciembre de 2016).
- Préstamo Bankinter (Capital concedido: 2.926.000 euros): concedido con fecha 16 de marzo de 2017 vencimiento 6 de marzo de 2037. Tipo de interés: EURIBOR+2,25%. Se constituye hipoteca sobre el inmueble de Madrid situado en la calle Granada 12, con valor neto contable a 30 de septiembre de 2017 de 5.678.604 euros. Tiene un periodo de carencia hasta el 6 de septiembre de 2018, devengado durante dicho periodo únicamente interés.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

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

- Falta de pago de al menos 3 plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del deudor por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- Si siendo el prestatario una persona jurídica o un trabajador autónomo, la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios del prestatario sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos del Prestatario disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- Si el endeudamiento bancario del prestatario sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del presente contrato, salvo que exista garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud de los datos facilitados por la Sociedad para la formalización de la operación.
- En caso de que el prestatario sea una persona jurídica la reducción del capital social del Prestatario en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre el prestatario.
- La enajenación y/ o gravamen por cualquier título de activos, distintos de la fincas hipotecadas y / o derechos del prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamos.
- La no inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable al prestatario o al hipotecante deudor.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración y el Administrador Único, respectivamente, consideran que no se han dado ninguna circunstancia de resolución anticipada de dichos préstamos.

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

	30.09.17	31.12.16
Intereses	95.607	16.382
Total	95.607	16.382

7.2.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.09.2017	31.12.2016
Acreedores varios	56.767	128
Proveedores empresas del grupo y asociadas	83.200	83.224
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 9)	382	1.230
Total	140.349	84.582

8. Fondos Propios

8.1 Capital social

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

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

El capital social se aumenta en la suma de:

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

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

Identidad aportante	Ampliación capital compensación créditos	Acciones suscritas	Ampliación capital aportaciones dinerarias	Acciones suscritas	Total aportaciones	%
D. Gil Avraham Shwed	9.000.000	900.000	2.700.000	270.000	11.700.000	56%

8.2 Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

9. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

30.09.17				
Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente		Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	76.590		-	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-		382	
	76.590		382	

31.12.16				
Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	33.597	-	-	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	1.230	
	33.597	-	1.230	

Impuesto sobre sociedades:

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

	2017	2016
<i>Resultado contable</i>	(907.533)	(492.703)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	-	5.783
<i>Base imponible</i>	(907.533)	(486.920)

A 30 de septiembre de 2017, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar según el siguiente detalle:

Año de origen	Euros
2015	23.133
2016	486.920
2017	907.533
	1.417.586

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

AB

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017, 2016 y 2015 del Impuesto sobre Sociedades y el ejercicio 2017, 2016 y 2015 para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las notas a los estados financieros intermedios abreviados adjuntos.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La sociedad comunicó el día 31 de mayo de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por el Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Esta opción fue aprobada por el Administrador Único de la Sociedad el 4 de mayo de 2016.

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

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

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

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

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

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

10. Ingresos y gastos

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviada correspondientes a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

Otros gastos de explotación:

	30.09.2017	31.12.16
Servicios Exteriores		
Tributos	(496.147)	(397.936)
Perdidas, deterioro y variación de provisiones por op. Comerciales (Nota 7.1)	(12.614)	(103.789)
		(3.073)
	(508.761)	(504.798)

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

11. Operaciones con partes vinculadas

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la sociedad ha realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

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

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

30.09.2017	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	320.958	320.958
31.12.2016	Partes Vinculadas	Total
Servicios exteriores	294.300	294.300

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

AD
a

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

30.09.2017	Partes Vinculadas	Total
Acreeedores empresas del grupo (Nota 7):	<u>(83.200)</u>	<u>(83.200)</u>
31.12.2016	Partes Vinculadas	Total
Deudas a corto plazo (Nota 7):	<u>(119.000)</u>	<u>(119.000)</u>
Acreeedores empresas del grupo (Nota 7):	<u>(83.224)</u>	<u>(83.224)</u>

Con fecha 1 de noviembre de 2015 se firma un contrato en concepto de fees por gestión denominado "Investment Management Agreement" entre la Sociedad y GC Nadlan Real Estate S.L., Galil Capital Finance LTD y Jerry Mandel (persona física) denominados los tres colectivamente "Investment Manager". Con fecha 12 de julio de 2017 se procedió a firmar un nuevo contrato de "Investment Management Agreement" (ver nota 15).

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

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

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

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

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

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

- **"Base Fee":** Será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil, b) EPRA NAV de la Compañía (excluida la posición financiera neta, efectivo menos deuda) a partir del último día del último trimestre fiscal (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. El Base Fee se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % del Base Fee desde "First Closing Date".

- **"Performance fee":** será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre (ajustado para incluir el total de dividendos

AB
T

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

pagados durante ejercicio fiscal y excluir el capital neto captado durante ese año fiscal) respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV.

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

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

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

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

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

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

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

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

La duración de este acuerdo no podrá ser inferior a 6 años desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o en cualquier otro mercado bursátil. Si la Sociedad se disuelve antes de dicha fecha, el presente Investment Management Agreement terminará en la fecha de disolución.

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

- El "Investment Manager" tendrá derecho a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de dos (2) consejeros. Uno de los directores propuestos por la "Investment Manager" será nombrado por el Presidente del Consejo de Administración.
- Management Fee " **Base Fee**": Este fee será el 1,5% anual, a) del capital agregado comprometido en la fecha que se emita la factura hasta la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil, b) EPRA NAV de la Compañía a partir del último día del último trimestre fiscal en el que la compañía haya publicado sus estados financieros (30 de junio, 31 de diciembre) desde la fecha en que la Sociedad comience a cotizar en el MAB o cualquier otro mercado bursátil. La tarifa base se pagará trimestralmente por adelantado el primer día de enero, abril, julio y octubre de cada año, en una cantidad igual del 25 % de la cuota anual base desde "First Closing Date".

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

- **Set up fee:** Este fee será igual al uno por ciento (1%) del capital agregado comprometido "Aggregate Commitment Amount", hasta un día anterior a la fecha en que la Sociedad cotice en el MAB o en otro mercado bursátil. ("Set up fee amount") Se puede cargar en su totalidad o en parte, a discreción exclusiva del "Investment Manager", a determinadas operaciones de compra de los inmuebles. Sin embargo, la suma de todos estos cargos no excederá el "Set up fee amount".
- **"Performance fee":** será devengado si la suma (A, menos B y más C) excede el "Relevant High Water Mark", entendido este como el mayor de: Valor inicial de la EPRA NAV, y el mayor valor de EPRA NAV cualquier 31 de diciembre respecto al cual el Performance fee haya sido pagado. Cualquier préstamo proporcionado por los Suscriptores en virtud del "Subscription Agreement" (nota 7) se considerará como capital para efectos del cálculo del valor del EPRA NAV

Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han devengado 112.680 euros y 76.800 euros, respectivamente relacionados con el Set Up Fee y 208.278 euros y 217.500 euros, respectivamente, en concepto de Management fees registrado por la Sociedad dentro del epígrafe de Servicios Exteriores

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

Durante el ejercicio 2017 y 2016 ni el Consejo de Administración ni el Administrador Único de la Sociedad, respectivamente, no han devengado retribución alguna por los trabajos que presta, excepto los devengados conforme al "Investment Management Agreement". Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida o responsabilidad civil.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las notas a los estados financieros intermedios del 2017 y de las cuentas anuales abreviadas en 2016, han ascendido a 4.000 y 8.000 euros respectivamente.

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces,

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales.

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	62,8	48,8

El periodo medio de pago reflejado en los estados financieros intermedios ha sido calculado mediante un promedio ponderado a las cantidades de cada uno de los pagos habidos en dichos ejercicios.

14. Información sobre el medio ambiente

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

15. Hechos posteriores al cierre

Tras el cumplimiento de las disposiciones exigidas por la Ley, la Sociedad prevé cotizar en el MAB en diciembre de 2017.

Con fecha 17 de octubre la Sociedad suscribe un contrato de arras de un inmueble situado en Madrid.

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

Con fecha 19 de octubre de 2017, la sociedad y el vendedor acuerdan la entrega de llaves en cumplimiento del acuerdo entre ambas partes el 9 de octubre de 2017. Los dos inmuebles son nº 49, finca registral nº 86651 – CI Granada nº 12 5º B y finca registral nº 86656 – CI Granada nº12 6º Ático Derecha; entidad nº50 finca registral nº8665-CL Granada nº12, 6ºAtico izquierda y nº 51, finca registral nº 86658, en la Calle Granada nº 12 6º A.

Estos inmuebles se han entregado libres, vacuos y expeditos.



h 413

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Reservas Voluntarias: - Resultados negativos de ejercicios anteriores: (510.053)
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2016 y 2017 (nota 5)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

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

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

Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados
al 30 de septiembre de 2017

FORMULACIÓN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
ABREVIADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Galil Capital RE Spain SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios abreviados (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y notas a los estados financieros intermedios) correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los estados financieros intermedios, que se extiende en las páginas número 1 a 34.

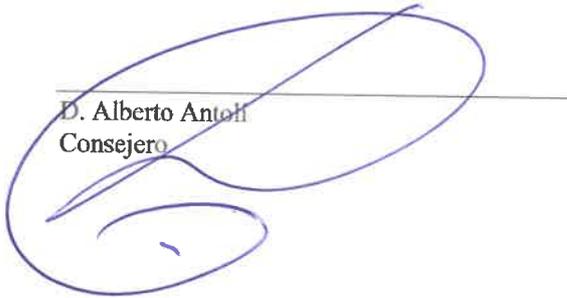
Madrid, 18 de Diciembre de 2017



D. Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración



D. Amit Binderman
Consejero



D. Alberto Antón
Consejero

ANEXO IV. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. (excepto del edificio de la calle Béjar 23 de Madrid adquirido el 27 de diciembre de 2017)

Informe de Valoración para

GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.

5 Edificios Residenciales Barcelona y Madrid

Fecha de Valoración: 21/09/2017

Fecha de Informe: 21/09/2017

Ref: 332

BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A.
Calle Emilio Vargas 4 - 28043 - Madrid



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**El inmobiliario
para un mundo en
evolución**

Contenido

1. Instrucción	2
2. Identificación y localización	6
3. Localidad y entorno	9
4. Inmuebles	10
5. Urbanismo	11
6. Régimen de Propiedad	11
7. Situación Arrendaticia	11
8. Análisis de Mercado	11
9. Análisis DAFO	17
10. Valoración	18
11. Valor de Mercado	19
12. Anexos	20
A. Condiciones y supuestos de valoración	20
B. Definición de las bases de valoración	24
C. Fichas individualizadas por activo	28
D. Catastro	33
E. Fotografías	41



Galil Capital RE Spain, S.A.
 Pº Castellana, 79
 28046 Madrid
 ESPAÑA

Nombre : Micaela Figueiredo
Email : micaela.figueiredo@bnpparibas.com
Tel : +34 914 549 602
Fax : +34 914 368 555

A la atención del Sr. Jerry Mandel

Madrid, 21 de septiembre de 2017

Cliente GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A.
Propiedad 5 edificios residenciales en Barcelona y Madrid
Servicio de Valoración Valoración RICS
Fecha de Valoración 21 septiembre 2017
Finalidad de Valoración Salida al MAB

1. Instrucción

1.1 Objetivo

El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado de los activos inmobiliarios que se detallan a continuación y que son propiedad de GALIL CAPITAL RE SPAIN, S.A. (en adelante "GALIL") a fecha 21 de septiembre de 2017, de acuerdo con su solicitud y la propuesta de valoración firmada a fecha 3 de agosto de 2017.

Id activo	Dirección	Municipio/Provincia	Nº Inmuebles
332-1	C/ Granada 12	Madrid/Madrid	46
332-2	C/ Corsega 689	Barcelona/Barcelona	15
332-3	C/ Unió 28	Barcelona/Barcelona	15
332-4	C/ Bretón de los Herreros 14-16	Barcelona/Barcelona	15
332-5	C/ Aulestia I Pijoan 4-6	Barcelona/Barcelona	15

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso de admisión a negociación de las acciones de GALIL en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "MAB"), en concreto en lo referente al contenido mínimo a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, de acuerdo a los requisitos marcados por el MAB en su circular 14/2016, así como en la solicitud de la misma para la determinación del valor de mercado de los inmuebles de su cartera para la preparación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de septiembre de 2016.



1.2 Normas de Cumplimiento y Estándares de Valoración

Nuestra valoración ha sido preparada de acuerdo con las recomendaciones dadas por el Comité Internacional de los Estándares de Valoración (International Valuations Standards Committee) (IVSC), y según las secciones correspondientes a los Estándares de Valoración (“VS”) expuestos en el RICS Valuation, Global Standards 2017, Edición de 2017 (del “Libro Rojo”), efectiva desde el 1 de Julio de 2017.

1.3 Experiencia del valorador

Confirmamos, a efectos de esta valoración, que contamos con el conocimiento y experiencia necesaria para llevar a cabo la valoración de manera competente y que la realizamos como valoradores externos cualificados.

Para asegurar la independencia y objetividad de nuestra valoración, BNP PARIBAS RE cuenta con una política que asegura la rotación del firmante para cumplir con los estándares RICS de deontología.

BNP PARIBAS RE ADVISORY SPAIN S.A. es una filial que es propiedad exclusiva de BNP PARIBAS (el “Grupo”). La parte de honorarios totales en el año 2016 que corresponden a los pagados por el cliente y sus filiales no representan más de un 5% de los ingresos totales del Grupo.

1.4 Conflictos de Interés

Entendemos que no existe ningún conflicto de interés a la hora de llevar a cabo el asesoramiento solicitado.

1.5 Bases de Valoración

Siguiendo sus instrucciones, hemos llevado a cabo nuestra valoración teniendo en cuenta las bases de valoración expuestas a continuación:

Valor de Mercado

Las definiciones de Valor de Mercado y Renta de Mercado están expuestas en el Apéndice B.

Nuestras valoraciones están sujetas a las Condiciones y Suposiciones Estándar de Valoración, incluidas en el Apéndice A. En caso que cualquiera de nuestras Suposiciones fuera incorrecta, se llevaría a cabo una revisión de la valoración.

1.6 Información

Para llevar a cabo nuestro asesoramiento y proporcionar una opinión de valor, hemos contado con la siguiente información facilitada por el cliente:

- Escrituras de compraventa (copia simple en algún caso)
- Contratos de arrendamiento (exceptuando de los contratos firmados en los dos últimos meses)
- Liquidación mensual (hasta junio de 2017)
- Recibos del IBI



- Información de previsiones sobre costes de reformas
- Información legal adicional (estado de los procesos legales abiertos en los casos que existe ocupación ilegal)
- Tasaciones de los inmuebles a fecha de compra
- Notas simples registrales sin actualizar. La fecha de emisión es previa a la compra de los inmuebles
- Due Dilligence previa a la compra de los inmuebles

Además de la información facilitada hemos realizado las siguientes consultas:

- Consulta a la Oficina Virtual del Catastro.

Se ha utilizado dicha información para llevar a cabo esta valoración y hemos asumido que dicha información está actualizada. No asumiremos la responsabilidad que pueda surgir de errores debidos a la información facilitada.

Si la información facilitada o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

1.7 Inspección

La propiedad ha sido inspeccionada internamente y externamente en las fechas establecidas en la ficha de cada uno de los inmuebles (ver Apéndice C). Están realizadas entre los días 11 y 12 de septiembre de 2017, por Julia Barrasa Shaw, MRICS y autora de este informe.

Únicamente se ha podido acceder a las viviendas que no están alquiladas y a las zonas comunes del edificio. En los casos en los que se ha permitido el acceso de las viviendas arrendadas, previa autorización del inquilino, no se han realizado fotografías interiores. La inspección nos ha proporcionado una visión global de la propiedad y hemos comprobado que los detalles que pueden afectar a la valoración nos han sido facilitados.

1.8 Responsabilidad y Confidencialidad – Restricciones de Publicación

El presente informe se dirige exclusivamente al Cliente. Ninguna parte del informe o asesoramiento proporcionado por BNP PARIBAS RE al cliente debe ser reproducida, transmitida, copiada o revelada a terceras partes sin el previo consentimiento por escrito de BNP PARIBAS RE.

La presente valoración debe ser empleada tan sólo por la parte a la que se dirige y para la finalidad especificada, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Asimismo, nuestro informe está dirigido a nuestro cliente y tiene como finalidad la incorporación de los títulos al MAB y será incluido como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado y divulgado públicamente por parte del MAB. El presente informe no deberá ser usado para cualquier otra finalidad.



El cliente debe mantener la información que se detalla a continuación de manera confidencial y no debe revelar a terceras personas dicha información, tanto antes, durante o después de finalizar o vencer esta instrucción:

- Cualquier información recibida relacionada con los métodos y/o tecnologías utilizadas por BNP PARIBAS RE a la hora de facilitar sus servicios.
- Detalles de las condiciones comerciales sobre los que BNP PARIBAS RE facilita los servicios.
- Cualquier otra información relacionada con las actividades empresariales de BNP PARIBAS RE que tengan en su poder como consecuencia de los servicios proporcionados por BNP PARIBAS RE y que no sean de dominio público.

1.9 Valoración

La propiedad se describe y analiza en los siguientes apartados del presente Informe de valoración. El informe debe leerse conjuntamente con los anexos, quedando sujeto a las consideraciones y suposiciones en él expresas. En el informe se han tenido en cuenta consideraciones de mercado, tenencia, situación urbanística y estado del inmueble.

Los anexos contienen detalles de la propiedad tales como planos, fotografías, documentación facilitada. Dicha documentación se incorpora a efectos indicativos.

Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe a fecha de 21 de septiembre de 2017, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidas en el Informe y los Anexos es:

EUR 16.840.000

(DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL Euros) sin IVA y neto de gastos de adquisición (gastos de adquisición descontados)

Atentamente,

FIGUEIREDO
MICAELA -
Y0622913H

Firmado digitalmente
por FIGUEIREDO
MICAELA - Y0622913H
Fecha: 2017.09.26
09:35:45 +02'00'

Micaela Figueiredo MRICS
Valorador Registrado RICS
Director
Valoraciones
BNP PARIBAS RE

BARRASA
SHAW JULIA
ESPERANZA -
02534657B

Firmado digitalmente
por BARRASA SHAW
JULIA ESPERANZA -
02534657B
Fecha: 2017.09.26
08:41:59 +02'00'

Julia Barrasa MRICS
Valorador Registrado RICS
Consultora Senior
Valoraciones
BNP PARIBAS RE



2. Identificación y localización

2.1. Identificación

Son objeto de valoración una cartera de 4 edificios completos situados en Barcelona y parte de un edificio (46 unidades de 56 del edificio) situado en Madrid. En total suman 106 unidades, de las cuales 92 son de uso residencial y 14 locales comerciales.

La distribución de los inmuebles se muestra según el cuadro adjunto.

Id activo	Información del edificio			Información de las unidades		
	Dirección	Municipio/Provincia	Uds Edificio	Nº Inmuebles	Uds Resi.	Uds. Local
332-1	C/ Granada 12	Madrid/Madrid	56	46	44	2
332-2	C/ Corsega 689	Barcelona/Barcelona	15	15	14	1
332-3	C/ Unió 28	Barcelona/Barcelona	15	15	12	3
332-4	C/ Bretón de los Herreros 14-16	Barcelona/Barcelona	15	15	11	4
332-5	C/ Aulestia I Pijoan 4-6	Barcelona/Barcelona	15	15	11	4

2.2. Localización

La localización de los inmuebles está descrita en la siguiente tabla.

Id activo	Dirección	Municipio/Provincia	Ref. Catastral general
332-1	C/ Granada 12	Madrid/Madrid	2430303VK4723A
332-2	C/ Corsega 689	Barcelona/Barcelona	1450757DF3815A
332-3	C/ Unió 28	Barcelona/Barcelona	0914104DF3801D
332-4	C/ Bretón de los Herreros 14-16	Barcelona/Barcelona	9140722DF2894A
332-5	C/ Aulestia I Pijoan 4-6	Barcelona/Barcelona	9140723DF2894A

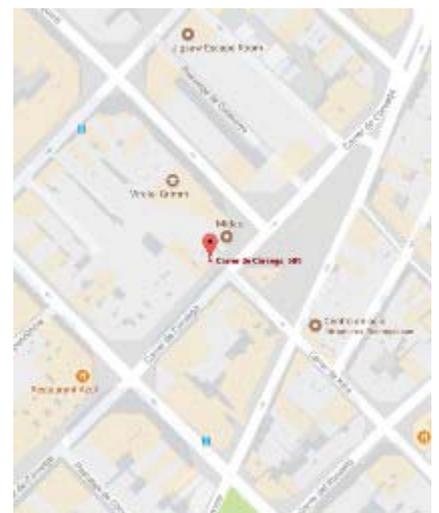
El activo 332-1 localizado en Madrid, está situado en la zona sureste del núcleo urbano (interior de la M-30).



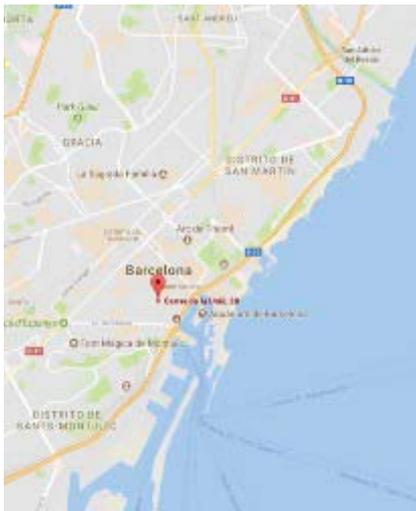
El resto de los activos 332-2, 332-3, 332-4 y 332-5 están localizados en distintas áreas del núcleo urbano.



El activo 332-2, Calle Corsega 689 está situado en el barrio de Camp del Arpa, distrito de San Martí, en la zona norte del núcleo urbano.



El activo 332-3, Calle Unió 28 está situado en el barrio de El Raval, distrito de Ciutat Vella, en el centro del núcleo urbano.



Los activos 332-4 y 332-5, Calle Bretón de los Herreros 14-16 y Aulestia y Pijoan 4-6 están situado en el barrio Vila de Gracia, distrito de Gracia, en la zona noroeste del núcleo urbano.

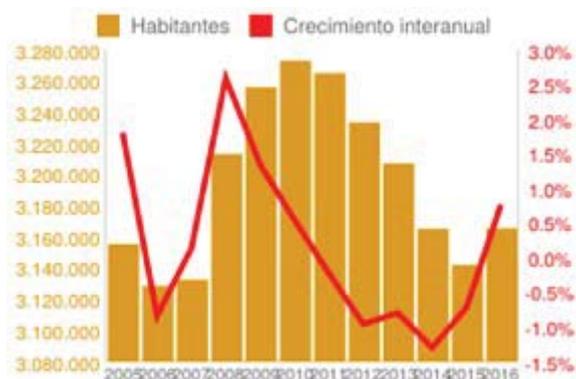


3. Localidad y entorno

3.1 Tipo de núcleo y de población

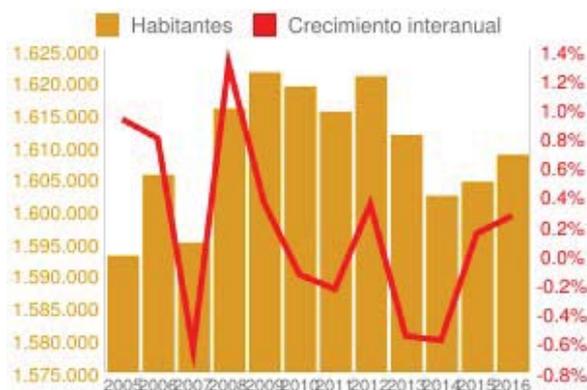
Madrid,

Capital de provincia y del Estado, situada en el centro de la península ibérica. Cuenta, según los datos del INE de 2016, con 3.165.541 habitantes, siendo el municipio más poblado de España y, desde 2014, con muestras de crecimiento. Municipio de carácter múltiple, destacándose la actividad principal en el sector servicios (>80% del total).



Barcelona,

Capital de provincia y de la comunidad autónoma de Cataluña, situada en el noreste de la península ibérica. Cuenta, según los datos del INE de 2016, con 1.608.746 habitantes, siendo el segundo municipio más poblado de España y, desde 2014, con muestras de crecimiento. Municipio de carácter múltiple, destacándose la actividad principal en el sector servicios y la producción industrial.



3.2. Comunicaciones

Todos los edificios valorados están bien comunicados e integrados en la red de transportes urbanos e interurbanos de su ciudad.

Ambas ciudades disponen de aeropuerto, red de ferrocarril (AVE, RENFE y cercanías), red de metro, red de autobuses urbanos e interurbanos así como servicios públicos de taxi. En el caso de Barcelona, también dispone de una red de tranvías y un puerto marítimo (principalmente de mercancías).

Todos los inmuebles están situados en zonas céntricas en las que existe escasez de aparcamiento en la vía pública.

3.3. Características del entorno

Las características del entorno se especifican en cada una de las fichas individualizadas por edificio. No obstante, todos los inmuebles están situados en entornos urbanos con un alto grado de consolidación cuyo uso dominante es el residencial. La calidad de las construcciones es media, con edificaciones de antigüedades superiores a los 50 años.



3.4. Infraestructuras del terreno

Las infraestructuras se especifican en cada una de las fichas individualizadas por edificio.

Cabe destacar que las infraestructuras de todos los inmuebles están terminadas, disponiendo de red general de evacuación y abastecimiento de agua, suministro de telefonía, gas y eléctrico, así como alumbrado público. Las vías de acceso en todos los casos están pavimentadas.

4. Inmuebles

4.1 Descripción

La descripción de los inmuebles está especificada en cada una de las fichas individualizadas por edificio (Ver Apéndice C).

4.2 Superficie y características físicas de los inmuebles

Las superficies y características de los edificios han sido descritas en cada una de sus fichas individualizadas, no obstante se adjunta un resumen de las superficies totales adoptadas y la fuente de información de la que han sido obtenidas.

Id activo	Dirección	Municipio/Provincia	Nº Inmuebles	Sup. Total	Tipo superficie	Fuente información
332-1	C/ Granada 12	Madrid/Madrid	46	2.285	Sup. Const.	Tasación
332-2	C/ Corsega 689	Barcelona/Barcelona	15	1.379	Sup. Const.	Tasación
332-3	C/ Unió 28	Barcelona/Barcelona	15	1.575	Sup. Const.	Tasación
332-4	C/ Bretón de los Herreros 14-16	Barcelona/Barcelona	15	1.187	Sup. Const.	Tasación
332-5	C/ Aulestia I Pijoan 4-6	Barcelona/Barcelona	15	1.111	Sup. Const.	Tasación

Hemos basado la valoración en la información suministrada, sin haber realizado ninguna medición en el momento de la visita.

BNP Paribas RE no asume ninguna responsabilidad por errores encontrados en la información facilitada de la medición de las propiedades.

4.3 Medio ambiente, contaminación del suelo y otros factores

No se ha dispuesto de información que indique la existencia de contaminación en el suelo o en las construcciones existentes o en el entorno próximo, ni de otros factores negativos de tipo acústico o medioambiental y, al no ser análisis objeto del presente informe, la valoración se realiza sin considerar el efecto económico que dicha contaminación podría tener en el caso de existir.



5. Urbanismo

No se han realizado comprobaciones urbanísticas de los inmuebles.

Nuestra información se ha basado en la documentación proporcionada por el cliente, en particular en la *Due Dilligence* realizada previa a la compra.

A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble se adecúa a la normativa urbanística vigente y dispone de toda las licencias necesarias para su uso actual.

6. Régimen de Propiedad

No hemos obtenido las notas simples actualizadas de la propiedad. No obstante, asumimos que la propiedad se encuentra registrada libre de servidumbres, pactos restrictivos, litigios y gastos onerosos o inusuales que puedan afectar al valor.

De acuerdo con la *Due Dilligence* legal aportada, existen derechos de tanteo y retracto en los inmuebles que disponen de contratos de arrendamiento del tipo de prórroga forzosa.

Salvo que se informe de lo contrario, se ha considerado el titular registral el solicitante del informe.

Asimismo, se ha asumido que todos los inmuebles objeto de valoración disponen de título de propiedad válido y comercializable.

7. Situación Arrendaticia

Se ha considerado un estado de ocupación acorde con la información suministrada por el cliente y especificada en cada una de las fichas individualizadas por edificio (Ver Apéndice C).

8. Análisis de Mercado

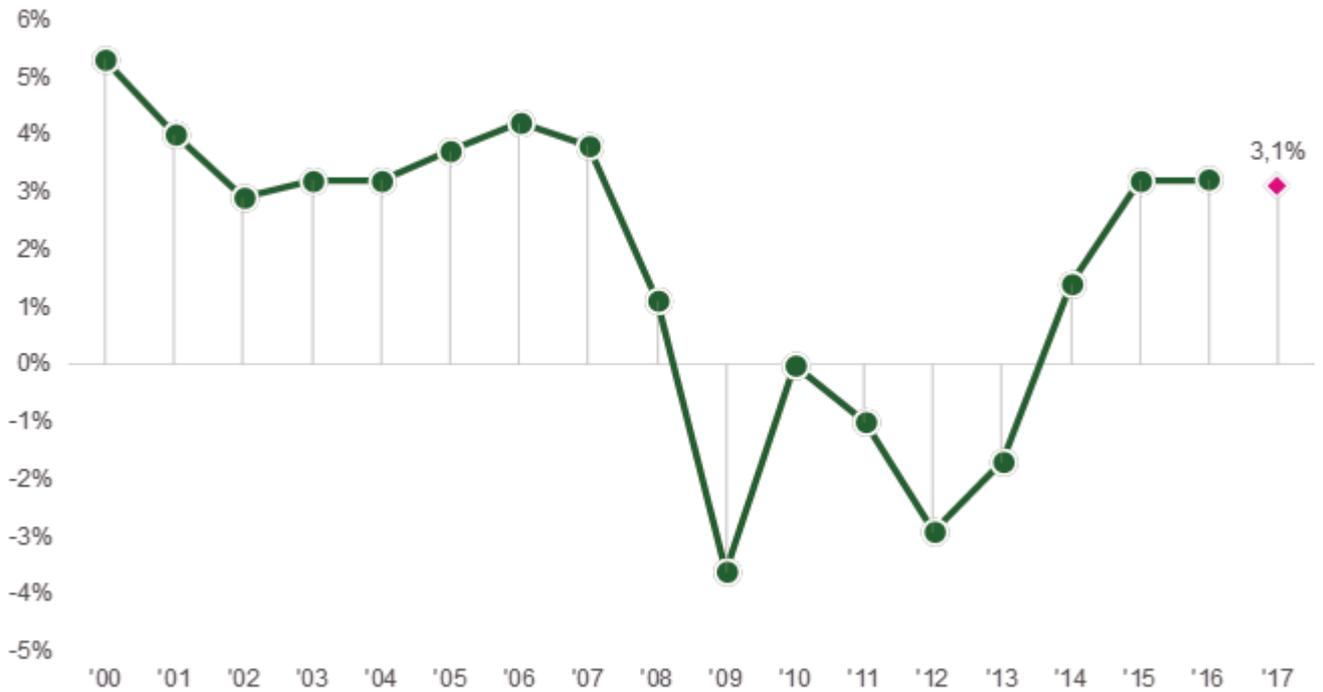
8.1 Entorno económico

España recuperó el rumbo de crecimiento económico a partir de la segunda mitad de 2014. Desde entonces se ha venido observando una recuperación sostenida de la actividad económica y durante el segundo trimestre de 2017 el Producto Interior Bruto se incrementó un 0,9%, por encima de la media de los ocho últimos trimestres.

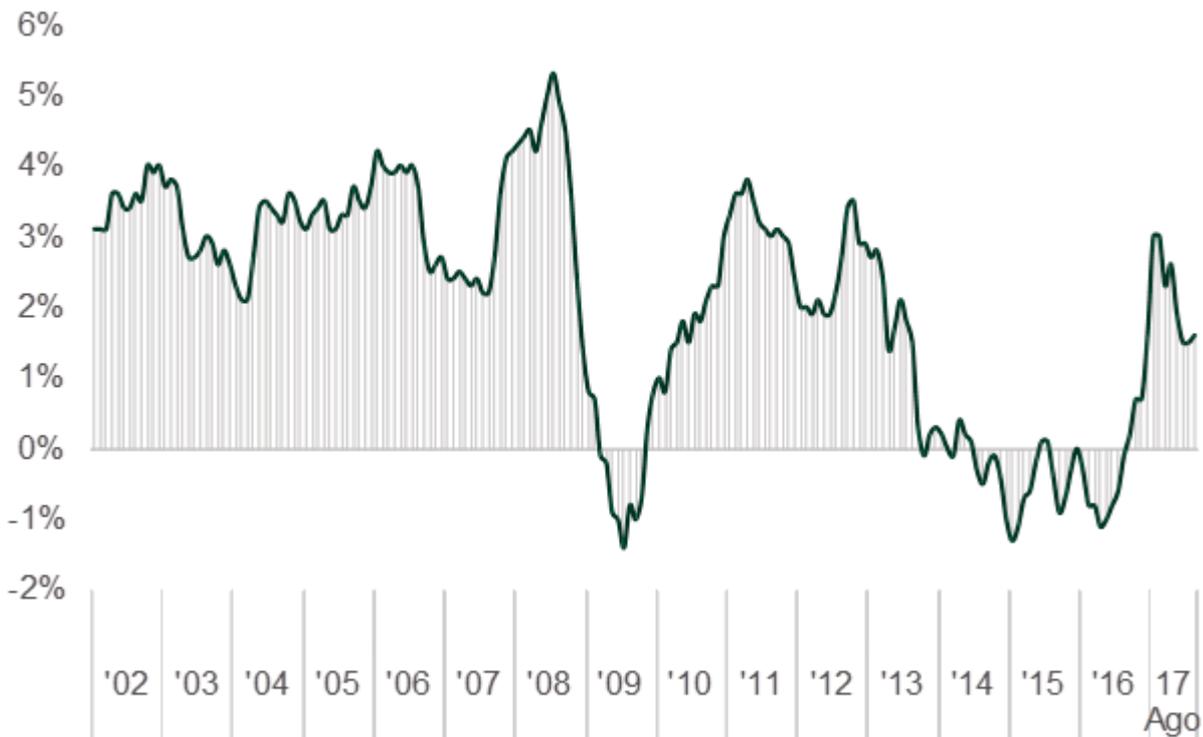
La fortaleza de la economía española ha provocado que los organismos nacionales e internacionales revisaran al alza las previsiones de crecimiento económico para 2017.

Si a principios del año se estimaba que el Producto Interior Bruto iba a incrementarse un 2,5%, las nuevas previsiones lo han elevado hasta cerca del 3%.





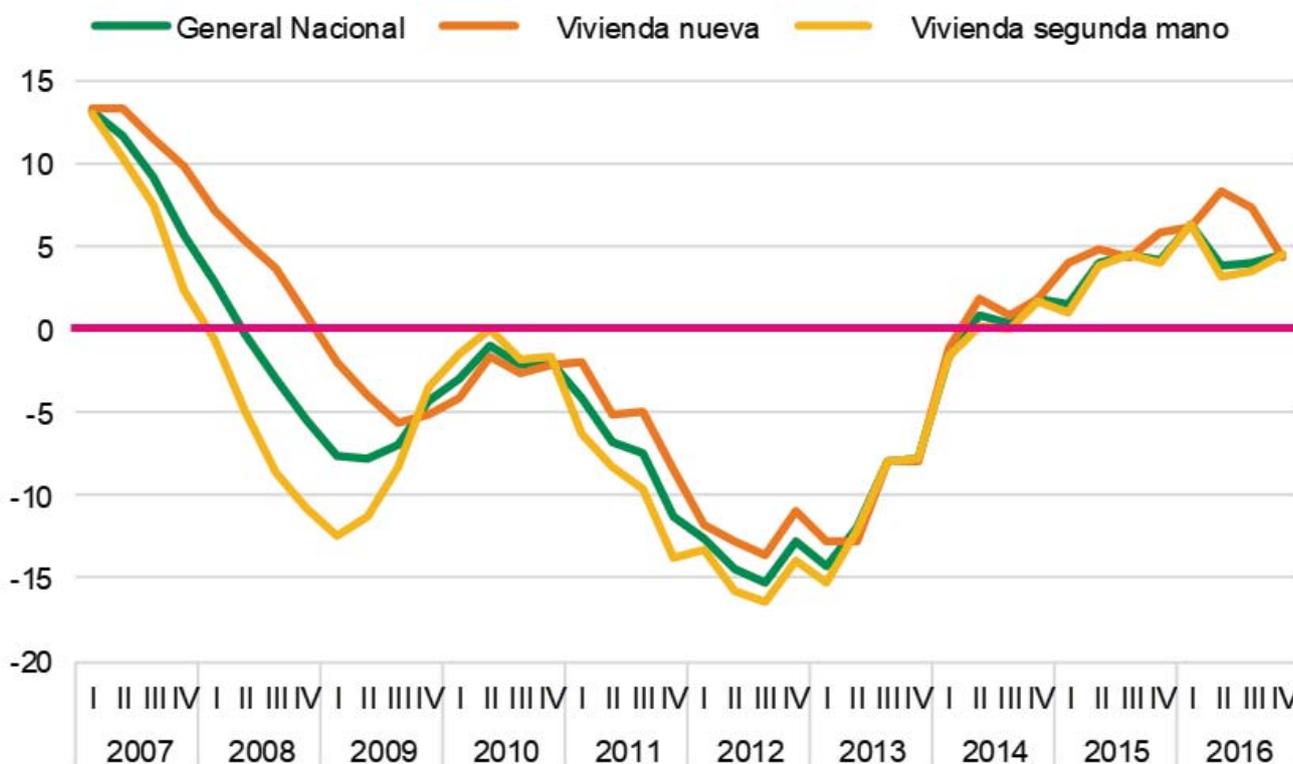
La inflación subió a finales de 2016 y principios de este año, pero se ha ido moderando y no supone una amenaza para la estabilidad de los precios y tampoco está repercutiendo todavía en la inflación subyacente. La inflación subyacente es una forma más precisa de medir el comportamiento de los precios porque no recoge los productos más volátiles como los energéticos (gasolina, electricidad) ni los alimentos no elaborados (frutas, verduras) y es el indicador cuyo comportamiento tienen en su punto de mira los organismos que regulan las políticas monetarias.



8.2 Mercado Inmobiliario

La demanda de viviendas guarda estrecha relación con varias de las variables que determinan el poder adquisitivo de los compradores como el nivel de renta, la situación del empleo, las expectativas hacia el futuro y sobre todo, la confianza de los consumidores. Todos estos indicadores se están recuperando, algunos de forma más sostenida y otros necesitarán más tiempo para consolidarse, aunque se encuentran en una buena dinámica.

La mejora de la situación económica comenzó a reflejarse en el sector residencial a partir del año 2014 cuando el volumen de viviendas transaccionadas llegó hasta 365.621 unidades, lo que supuso un incremento de casi el 22% respecto a 2013. Dicha evolución ha continuado de manera positiva durante los siguientes años, con incrementos anuales en el número de compraventas superiores al 10%, observándose la misma dinámica durante el 2017.



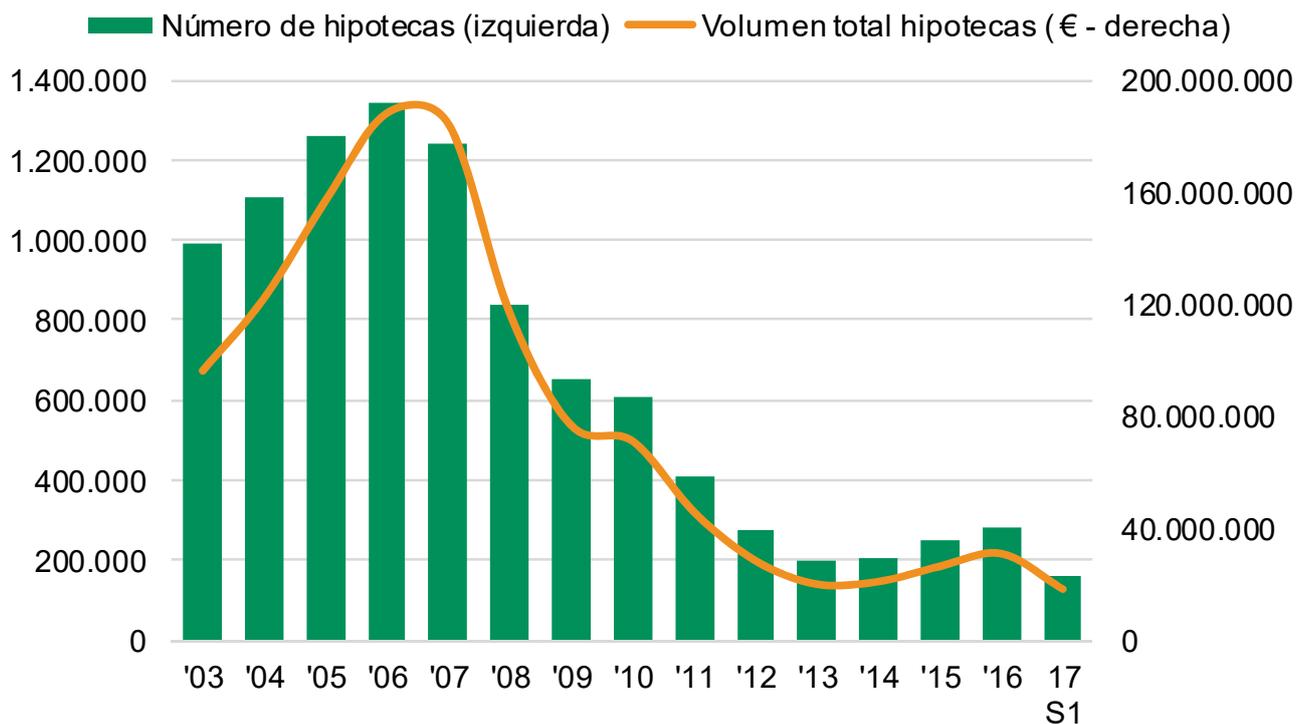
La demanda internacional en el mercado inmobiliario español sigue siendo alta mientras que el año 2016 cerró con un nuevo récord de turistas extranjeros: 75,6 millones de turistas, un 10,3% más que en 2015. Se observa una evolución positiva en la adquisición de viviendas por parte de las personas no residentes en España en los últimos dos años.

8.3 Financiación

Tras varios años de restricciones y escasa predisposición por parte de los bancos para conceder hipotecas, la situación cambió en 2014 y las variaciones anuales se volvieron positivas después de 7 años. Al mismo tiempo, las condiciones crediticias favorecen el endeudamiento, al contar con unos tipos de interés muy bajos.

Aunque las condiciones son más favorables para el endeudamiento, los bancos mantienen altos los criterios de riesgo y analizan en detalle la capacidad de pago de los solicitantes de créditos, ya sean estas personas físicas o jurídicas.



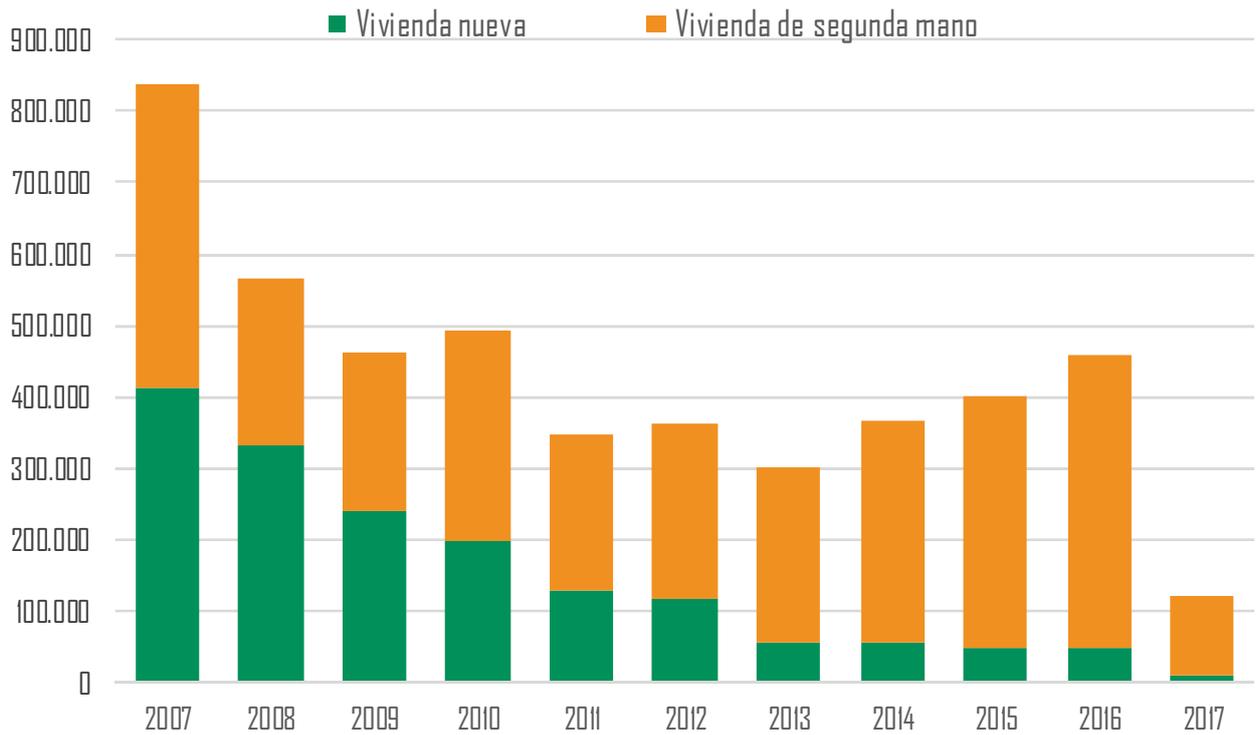


8.4 Precios

Desde que la demanda empezó a recuperarse se ha ido reflejando en los precios. A partir del primer trimestre de 2014 las variaciones anuales de los índices de precios de las viviendas (que miden la evolución de los precios de compraventa) son positivas tanto para las viviendas nuevas, como para las viviendas de segunda mano, lo que significa que el precio de las viviendas cada trimestre es mayor si se compara con el mismo trimestre del año anterior.

Al mismo tiempo el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre (excluyendo la protegida) se situó en 1525,8 euros en el primer trimestre de 2017.





8.5 Alquiler

La alternativa a la adquisición de vivienda es el mercado del alquiler que se ha visto beneficiado en los últimos años de esa rigidez en la concesión de hipotecas y también por el cambio de mentalidad entre los consumidores, que cada vez ven con mejores ojos la opción de alquilar en vez de comprar.

Si se compara el porcentaje de la población que vive en régimen de alquiler en España frente a otros países europeos, se observa el recorrido que todavía queda para ampliar el mercado del alquiler.



El incremento de la demanda de alquileres ha provocado una subida de los precios al no encontrarse una oferta igual de amplia. El mercado de los alquileres en España está poco profesionalizado y muchas de las viviendas se encuentran en manos de los particulares.

Con este escenario, el mercado del alquiler se está profesionalizando poco a poco gracias a los inversores que se ven atraídos por el incremento de la demanda de viviendas en arrendamiento.

La aparición de SAREB en 2012 con el objetivo de sanear las entidades financieras con excesiva exposición al sector inmobiliario, propició la aparición de nuevos actores en el mercado inmobiliario español, mucho más profesionalizado. Los grandes fondos de inversión han sido compradores de grandes carteras de inmuebles durante estos últimos años, convirtiéndose en los mayores propietarios de residencial en España. Como ejemplo, podemos mencionar la actividad de Blackstone, con la compra de la cartera Empire en 2016 (5.000 viviendas en alquiler del Banco Sabadell), proyecto Buffalo (3.500 viviendas del grupo BBVA) o la última adquisición al Banco Santander del 51% de los activos inmobiliarios del Banco Popular.

En paralelo y a menor escala, el cambio de legislación de las SOCIMIs ha propiciado una mayor inversión en activos residenciales cuyo objetivo es ponerlos en alquiler. El perfil de este tipo de empresas es principalmente la obtención de dinero de pequeños inversores que participen en la compra de activos a precios muy estresados, ponerlos en valor, alquilarlos y obtener un rendimiento por dichos inmuebles. La estrategia posterior de venta, generalmente depende de la estrategia de cada SOCIMI.

En un entorno menos profesionalizado, no debemos olvidar a los inversores particulares, más conocidos en el sector como inversores de barrio. Este tipo de comprador suele seguir la misma estrategia que la SOCIMI con capital propio y a menor escala. Suelen adquirir viviendas baratas, en muchos casos a reformar, para después ponerlas en alquiler. Las zonas donde eligen comprar suelen ser las grandes ciudades como Madrid o Barcelona pero en barrios algo alejados de la zona centro y que tengan alta demanda de alquiler.

8.6 Perspectivas

La buena marcha de la economía prevé que se incremente la demanda de viviendas en un entorno de mercado con una oferta limitada lo que provocará aumentos en los precios.

En cuanto a los alquileres, su oferta limitada y la demanda cada vez mayor en las grandes ciudades hace esperar que sigan incrementándose los precios.

No existe motivos para que no continúe la actividad inversora en un contexto de mercado donde aparentemente seguirá habiendo liquidez. El dinamismo del mercado de capitales en el inmobiliario español seguirá provocando, aunque de forma más suave, la comprensión de las rentabilidades de los activos inmobiliarios residenciales.

8.7 Datos de mercado local.

Para el análisis del valor de mercado en venta del inmueble y dadas las características y el estado de los inmuebles comentados anteriormente en el informe se han analizado en profundidad el mercado



del entorno de cada uno de los edificios, especificado de forma pormenorizada en las fichas individuales por edificio.

9. Análisis DAFO

FORTALEZAS

- El producto ofertado es demanda habitual en el mercado residencial (viviendas pequeñas/medianas de una o dos habitaciones)
- Todos los inmuebles disponen de buenas conexiones con red de transporte público y privado.
- Existe en la actualidad una alta demanda de este producto por parte de inversores y particulares.
- Incorporación del ascensor en los edificios que no disponen de él.

DEBILIDADES

- Existencia de ocupantes ilegales en el edificio de la calle Córsega.
- Escasa inversión en las reformas de algunos inmuebles, principalmente en los edificios de Breton de los Herreros y Aulestia y Pijoan.
- Alto porcentaje de inquilinos de renta antigua

OPORTUNIDADES

- Tendencia al alza de las rentas.
- Tendencia al alza de los valores de venta y el número de ventas.
- Mejoras macroeconómicas
- Posibilidad de negociar la salida de los ocupantes ilegales
- Posibilidad de terminar contrato con Cool Booking de los inmuebles 6º exterior izquierda, 6º exterior derecha, 6º A y 5º A, en la calle Granada de Madrid y de recuperar las rentas no pagadas hasta el momento

AMENAZAS

- Alta competencia de operadores con el mismo producto.
- Incertidumbre política que afecta a la mayoría de los edificios.



10. Valoración

10.1 Metodología

La determinación del valor de mercado se realiza mediante la aplicación del *Método de Descuento de Flujos de Caja*.

Se calcula el valor de cada edificio a partir del cálculo de valor presente de los flujos de caja proyectados sobre un periodo de cálculo específico. Por lo tanto, los elementos principales para este método de cálculo, son la determinación del tiempo, los flujos de caja a descontar, y la tasa de descuento a aplicar.

10.2 Hipótesis generales consideradas

Las hipótesis consideradas para la aplicación del método de descuento de flujos de caja han sido consensuadas con la estrategia establecida por el cliente, muy acordes con la situación del mercado.

DETERMINACIÓN DEL TIEMPO

Se estima un periodo de retorno máximo de 5 años desde la fecha de compra del inmueble.

Durante dicho periodo, el IPC estimado a final de cada año, de acuerdo con las previsiones de BNP Paribas Real Estate, asciende a:

2017	2018	2019	2020	2021
1,57%	1,32%	1,43%	1,80%	1,75%

DETERMINACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA

La determinación de los flujos de caja supone la consideración de las siguientes casuísticas respecto a los ingresos y los gastos.

Se ha tenido en cuenta en los **ingresos** las siguientes estipulaciones:

- **En referencia a las rentas**, se han considerado los ingresos actuales que se están recibiendo por cada inmueble.
 - Se considera que los inmuebles actualmente vacíos se reforman y se ponen en alquiler a renta de mercado
 - Se considera la renovación de los alquileres a renta de mercado
 - Se considera que los inmuebles ocupados ilegalmente se desalojan en septiembre de 2018, se reforman y se ponen en alquiler en diciembre de 2018
- **Respecto de las ventas**. Se estima la venta de los inmuebles alquilados
 - En los que las rentas están actualizadas. Durante el cuarto año posterior a la compra
 - En los de renta antigua. Durante el quinto año posterior a la compra



Se ha tenido en cuenta en los **gastos** las siguientes estipulaciones:

➤ **Gastos generales de los inmuebles,**

- Se han considerado gastos de mantenimiento (600 €/año) por cada inmueble
- Se ha considerado el gasto del IBI según la información de pagos aportada por el cliente

➤ **Gastos particulares de las obras de reforma,**

- Los costes de reforma considerados atienden a la estimación presupuestada por el cliente. En caso de no disponer de un presupuesto establecido, se ha estimado 20.000 € por cada piso.
- Se han considerado unos gastos de *Property Management* y arquitectos de 2.500 € por reforma
- Se ha considerado el IVA no deducible de las obras de reforma como un coste no recuperable

TASAS DE DESCUENTO

Se indican en cada una de las fichas individualizadas, dependiendo de la situación de ocupación, oferta, demanda y tipo de inquilino.

Entendemos que son las tasas de descuento que un inversor requeriría para el tipo de inversión en análisis.

11. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe a fecha de 21 de septiembre de 2017, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidas en el Informe y los Anexos es de:

Id activo	Dirección	Municipio/Provincia	Ref. Catastral general	Nº Inmuebles	Sup. Total	Opinión de Valor (€)
332-1	C/ Granada 12	Madrid/Madrid	2430303VK4723A	46	2.285	5.700.000
332-2	C/ Corsega 689	Barcelona/Barcelona	1450757DF3815A	15	1.379	2.310.000
332-3	C/ Unió 28	Barcelona/Barcelona	0914104DF3801D	15	1.575	2.820.000
332-4	C/ Bretón de los Herreros 14-16	Barcelona/Barcelona	9140722DF2894A	15	1.187	3.050.000
332-5	C/ Aulestia I Pijoan 4-6	Barcelona/Barcelona	9140723DF2894A	15	1.111	2.960.000
Totales				106	7.537	16.840.000

Ascendiendo el valor considerado del total de las unidades a:

EUR 16.840.000

(DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL Euros) sin IVA y neto de gastos de adquisición (gastos de adquisición descontados)



12. Anexos

A. Condiciones y supuestos de valoración

Estas condiciones y suposiciones son aplicables a la valoración que será objeto de este mandato. Según los Estándares de Valoración RICS (Libro Rojo) llevaremos a cabo ciertas suposiciones en relación con hechos, condiciones o situaciones que afectarán a nuestras valoraciones. En caso que algunas de estas suposiciones sean incorrectas, nuestra valoración necesitaría ser revisada.

1. Escritura

Con excepción de lo anteriormente expuesto en nuestro Informe, hemos asumido que el inmueble está libre de derechos de paso y servidumbre, cláusulas restrictivas, disputas o gastos onerosos. También hemos asumido que el inmueble está libre de hipotecas, gastos o cualquier otra carga.

Los planos del solar, cuando incluidos en el informe, son utilizados únicamente como identificación de los límites del solar, los cuales están basados en nuestra inspección y/o copia de los planos facilitados por el cliente. Si se necesitase una verificación de la precisión de estos planos sería necesario que vosotros contactarais con vuestros abogados.

2. Temas legales

Cuando nosotros expresemos nuestra opinión sobre temas legales, particularmente en temas relacionados con la escritura y arrendamientos, dicha opinión debe ser verificada por un abogado cualificado.

No nos hacemos responsables por la interpretación de temas legales.

3. Superficies y visitas

Hemos utilizado las superficies facilitadas por el cliente. Hemos asumido que dichas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo con el Código de Práctica de Medición preparado por la “Royal Institution of Chartered Surveyors” y/o utilizando la práctica local de medición.

A no ser que se haya especificado lo contrario y para el caso de una actualización de valor, no se llevará a cabo visita sobre el inmueble y se asumirá, tal y como se define en el Libro Rojo, que no hubo cambios materiales en el inmueble o en el solar desde nuestra última valoración.

4. Información

Hemos asumido que la información facilitada para llevar a cabo la valoración está completa y es correcta. Además, hemos asumido que toda la información relacionada con futuros arrendamientos, revisiones de renta, requisitos pendientes según la legislación y urbanismo, han sido facilitados y que dicha información está actualizada.

5. Estado, materiales nocivos y temas medioambientales

El cliente y/o terceras personas reconocen que el Informe de Valoración no ofrece garantías sobre la condiciones de la estructura, cimientos, terreno y servicios.



Nuestra valoración ha tenido en cuenta el estado general del inmueble observado en la visita. Sin embargo, no se ha llevado a cabo un estudio del estado del inmueble, ni se ha inspeccionado la carpintería u otras partes de la estructura que estén expuestas, no expuestas o inaccesibles. Por tanto, hemos asumido que el inmueble está libre de putrefacción, plagas, tratamientos químicos adversos y defectos estructurales o de diseño aparte de los que puedan ser mencionados en nuestro Informe de Valoración.

Además, no hemos realizado investigaciones para determinar si existe la presencia de cemento aluminoso, aditivos de cloruro cálcico o cualquier otro material nocivo en la construcción o reformas del inmueble. Tampoco hemos llevado a cabo inspecciones para la detección de amianto. Por motivos de nuestra valoración, hemos asumido que cualquier investigación no revelaría la presencia de dichos materiales en condiciones adversas.

Además, no se han realizado investigaciones de minería o geología que certifiquen que el solar está libre de defectos en sus cimientos. Hemos asumido que las calidades del solar del inmueble son suficientes para mantener a los edificios construidos o los que se construirán en un futuro. También hemos asumido que no existen servicios que crucen el solar y que restrinjan el desarrollo o sean excesivamente caros, y que no existen condiciones del terreno fuera de lo normal, ni restos arqueológicos que puedan afectar negativamente la ocupación actual o futura, desarrollo o valor del inmueble.

No se han realizado investigaciones sobre equipos eléctricos, electrónicos, de calefacción, instalaciones y maquinaria u otro servicio cualquiera, ni se han probado los desagües. Hemos asumido que todos los servicios, incluyendo gas, agua, electricidad y saneamiento están correctamente operativos.

No hemos realizado investigaciones sobre temas medioambientales incluyendo contaminación e inundación. Si algún informe ha indicado la presencia de problemas medioambientales sin facilitar métodos apropiados y costes para las obras de adecuación, entonces sólo hemos podido emitir un Informe de Valoración utilizando la Suposición Especial, que se asume que el inmueble NO está afectado por dichos temas medioambientales. En ciertos casos, realizar dicha Suposición Especial puede ser poco realista y nuestro Informe de Valoración puede incluir una cláusula especificando que hemos hecho una excepción de los Requisitos de los Estándares de Valoración RICS. En estas circunstancias, se debería llevar a cabo una investigación para cuantificar los costes para poder revisar nuestra valoración.

Siempre y cuando nuestras investigaciones nos hagan creer que el inmueble no se ve afectado por problemas de contaminación o medioambientales, incluyendo el riesgo de inundaciones, entonces, a no ser que el cliente nos haya indicado lo contrario, basamos nuestra valoración bajo la suposición de que no existe suficiente contaminación u otro aspecto negativo medioambiental, en cuanto al inmueble se refiere, como para afectar a su valor.

Si el inmueble se encuentra en o cerca de una llanura sujeta a inundaciones, o cuenta con un historial de inundaciones, hemos asumido que el seguro del edificio está vigente y disponible para ser renovado sin pago de una prima excesiva.



Si el cliente nos proporciona un informe estructural o medioambiental, reflejaremos su contenido en nuestra valoración.

6. Urbanismo y Licencias

A no ser que se haya especificado lo contrario en el informe, no se han realizado preguntas verbales a las autoridades Urbanísticas y se ha asumido que los inmuebles cumplen con las normativas vigentes. Sin embargo, hemos analizado todas las licencias facilitadas por el cliente e incluido nuestra opinión informal en el informe de valoración indicando si los inmuebles cuentan con todas las licencias necesarias para su uso actual.

A no ser que se haya especificado lo contrario, no se han realizado preguntas a las autoridades urbanísticas sobre la posibilidad de propuestas de autovías, proyectos de desarrollo y otros temas urbanísticos secundarios que puedan afectar los valores del inmueble y nos hemos guiado por la información facilitada por el cliente.

Salvo que se haya especificado en un Certificado de Propiedad o se haya informado de lo contrario, se ha asumido que el edificio ha sido construido y está siendo utilizado cumpliendo con las normativas urbanísticas y de construcción vigentes. Igualmente, se ha asumido que el inmueble no está sujeto a notificaciones de aviso pendientes sobre su construcción, uso u ocupación y que no se han aplicado condiciones urbanísticas negativas o restricciones.

Se ha asumido que el inmueble cumple con todos los requisitos legales pertinentes.

Rogamos tomen nota que los departamentos de urbanismo no siempre facilitan información fiable y que en caso de necesitar información más precisa deben ser sus abogados los que realicen una búsqueda formal.

Ciertas autoridades de urbanismo no facilitan información verbal y requieren una solicitud por escrito para obtener información. En dichos casos hemos analizado con ustedes la posibilidad de obtener dicha información o no y si afectaría a nuestra valoración. Esta situación, si existiera, se mencionará en el informe.

En los casos de inmuebles a valorar que cuenten con un permiso urbanístico recientemente otorgado, o bajo la Suposición Especial que el permiso ha sido otorgado, se ha asumido que no será cuestionado judicialmente.

7. Instalaciones y Maquinaria

Cualquier equipo o maquinaria que no forme parte de los servicios e instalaciones del edificio, no se ha tenido en cuenta en nuestras valoraciones. Muebles, enseres, accesorios, equipamiento, existencias y herramientas portátiles también han sido excluidas.

8. Fondo de Comercio

No se ha tenido en cuenta cualquier fondo de comercio empresarial que pueda surgir de la actual ocupación del inmueble.



9. Arrendamiento

Se han leído todos los contratos de arrendamiento y documentos pertinentes que nos han sido facilitados. Se ha asumido que nos han sido enviadas todas las copias de los documentos pertinentes y que están completas y actualizadas.

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la fiabilidad financiera de los inquilinos. A no ser que se nos haya hecho saber o sea de conocimiento público, o hayamos sido específicamente advertidos de lo contrario, se ha asumido que los inquilinos pueden satisfacer sus obligaciones financieras, y que no existen retrasos de renta y/o gastos comunes, incumplimiento de contratos o disputas de inquilinos actuales o futuras.

10. Gastos del comprador

Cuando sea apropiado se tendrán en cuenta los gastos por los impuestos de actos jurídicos documentados o de compra.

11. Impuestos

No se ha realizado ajuste alguno para reflejar responsabilidades de impuestos que puedan surgir en la venta. Todas las cifras excluyen el IVA.

12. Desarrollos y reformas

A no ser que se especifique lo contrario, hemos recibido información sobre las obras de construcción, costes y plazos.

Alternativamente, un Departamento de Consultoría de Construcción independiente nos ha proporcionado un asesoramiento.

Para edificios en curso, nuestra valoración del edificio terminado se ha basado en la Suposición de que todas las obras han sido satisfactoriamente finalizadas de acuerdo con el contrato de construcción y según lo acordado.

13. Coste de reposición estimado (ECR)

No realizamos un asesoramiento formal de coste de reposición a través de nuestro Departamento de Consultoría de Construcción. Nuestro asesoramiento debe considerarse simplemente una guía y no servir como base.

Cuando estimado el ECR, las cifras expuestas en nuestro Informe de Valoración son nuestro asesoramiento del coste de reconstrucción del inmueble a la fecha de valoración. Las cifras no tienen en cuenta pérdidas de renta durante las obras, o por inflación, ni el coste en caso de haber contaminación que deba subsanarse antes de comenzar la reconstrucción.

Se asume que el inmueble restaurado y su uso son similares al actual, y el edificio restaurado será del mismo diseño original, con materiales modernos, utilizando técnicas modernas según los estándares de hoy en día.



B. Definición de las bases de valoración

1. Valor de Mercado

Asesoramos sobre el Valor del Mercado de acuerdo con el “Practice Statement 3.2”. Bajo estas prestaciones, el término “Valor de Mercado” significa “el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.”

Al llevar a cabo nuestra valoración utilizando las bases del Valor de Mercado aplicamos el comentario realizado por el “International Valuation Standards Committee (IVSC)”. El comentario se incluye en el “PS 3.2.” El comentario se reproduce a continuación:-

“3.2 La palabra inmueble se utiliza por que la razón de estos Estándares es la valoración de inmuebles. Dado que estos Estándares abarcan informes financieros, el término Activo puede ser substituido por un término general de la definición. Cada elemento de la definición cuenta con su propia estructura conceptual.

3.2.1 'La cantidad estimada...' Se refiere a un precio expresado en términos de dinero (normalmente en la moneda local) pagable por un inmueble a lo largo de la transacción. El Valor de Mercado se mide como el precio más probable obtenido en el mercado a la fecha de valoración de acuerdo con la definición del Valor de Mercado. Es el precio obtenido razonablemente por el vendedor y el precio más ventajoso obtenido por el comprador. Esta estimación específicamente excluye un precio estimado inflado o desinflado por términos especiales o circunstancias tales como financiación atípica, venta y subarriendo, consideraciones especiales o concesiones otorgadas por cualquiera asociado a la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.

3.2.2 '... un inmueble debe intercambiar...' Se refiere al hecho que el valor de un activo es una cantidad estimada más que un precio predeterminado o un precio de venta actual. Es el precio al cual el mercado espera una transacción que cumpla con todos los requisitos de la definición de Valor de Mercado y debe ser llevado a cabo a la fecha de valoración.

3.2.3 '... en la fecha de valoración...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea en una fecha concreta. Ya que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en cualquier otro momento. El valor reflejará el estado actual del mercado y las circunstancias a la fecha de valoración, no en una fecha anterior o futura. La definición también asume un intercambio simultáneo del contrato por venta sin variación alguna en precio que de otra manera pueda ser llevado a cabo.

3.2.4 '... entre un comprador dispuesto...' Se refiere a alguien que esté motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no estará ni demasiado ansioso a comprar ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador también será alguien dispuesto a comparar teniendo en cuenta las realidades y expectativas del mercado actual, en vez de un mercado imaginario o hipotético que no puede demostrar o anticipar.

El presunto comprador no pagará un precio más alto que el impuesto por el mercado. El actual propietario de los inmuebles está incluido entre los que constituyen “el mercado”.



Un valorador no debe realizar suposiciones que no sean realistas sobre las condiciones del mercado ni asumir un Valor de Mercado por encima del que se considera razonable.

3.2.5 '... un vendedor dispuesto...' No es un vendedor ansioso por vender ni alguien obligado a vender a cualquier precio, ni uno que esté dispuesto a esperar a alcanzar un precio que no se considera razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto está motivado a vender el inmueble bajo los términos del mercado a un precio razonable en el mercado (abierto) después de una comercialización apropiada, sea cual sea el precio. Las circunstancias del propietario del inmueble no son parte de esta consideración ya que el "vendedor dispuesto" es un vendedor hipotético.

3.2.6 '... en una transacción independiente...' Es una transacción entre partes que no tienen ninguna relación entre sí (por ejemplo, empresa y filial o arrendador y arrendatario) lo cual puede hacer que el precio sea poco característico del mercado o por encima del mercado debido a una razón de Valor Especial, (definido en IVSC Standard 2, para. 3.11). Una transacción al Valor del Mercado supone que las partes no están relacionadas entre sí y actúan independientemente.

3.2.7 '... después de una comercialización apropiada...' Significa que el inmueble estará expuesto de la manera más apropiada para llevar a cabo su venta a un precio razonable de acuerdo a la definición del Valor de Mercado. El tiempo de comercialización puede variar según las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para permitir que el inmueble llame la atención de un número razonable de posibles compradores. El periodo de exposición es antes de la fecha de valoración.

3.2.8 '... cuando las partes han actuado prudentemente...' Se asume que tanto el posible comprador como el posible vendedor están debidamente informados sobre la naturaleza y características del inmueble, sus usos actuales y potenciales y el estado del mercado a la fecha de valoración. Cada uno se espera que actúe por interés propio con conocimiento y prudentemente para buscar el mayor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se asesora refiriéndose al estado del mercado a la fecha de valoración, no en retrospectiva en el futuro. No es necesariamente imprudente por parte de un vendedor vender el inmueble en un mercado donde los precios están recayendo a un precio más bajo que los valores del mercado. En otros casos de compra y venta en los mercados con precios cambiantes, el comprador prudente o el vendedor actuarán de acuerdo a la información disponible del mercado en ese momento.

3.2.9 '... y sin obligación' Establece que cada parte está motivada a llevar a cabo la transacción, pero ninguna está obligada a llevarla a cabo.

3.3 El Valor de Mercado se entiende que es el valor del inmueble estimado sin tener en cuenta los costes de venta o compra y sin ningún tipo de impuestos. "



2. Renta de Mercado

Asesoramos sobre el Valor de Renta de Mercado de acuerdo al “Practice Statement 3.4.” Bajo estas premisas el término “Renta de Mercado” significa ‘la renta estimada que debería obtenerse por la propiedad o parte de la propiedad en una operación de arrendamiento efectuada en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.’

El comentario se reproduce a continuación:

- La definición de Renta de Mercado es igual que la definición del Valor de Mercado (MV) pero con la sustitución de un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto por un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, y como suposición adicional que el arrendamiento sea bajo “los términos de arrendamiento apropiados”. Esta definición debe aplicarse de acuerdo con el comentario interpretativo del valor de mercado en PS3.2, junto con el siguiente comentario adicional:

- ▶ 1.1 ‘...un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto...’

- ▶ El cambio en la descripción de las partes simplemente refleja la naturaleza de la transacción. El arrendador dispuesto cuenta con las mismas características que el vendedor dispuesto, el arrendatario dispuesto con las mismas características que el comprador dispuesto, con la excepción de la palabra “precio” que debe ser cambiada por la palabra “renta”, y la palabra “vender” cambiada por “alquilar” y la palabra “comprar” por “contrato”.

- ▶ 1.2 ‘...términos del arrendamiento apropiados...’

MR variará significativamente de acuerdo a los términos del presunto contrato de arrendamiento. Los términos del contrato normalmente reflejarían la práctica habitual en el mercado y deben ser estipulados. Temas como el periodo de contrato, la frecuencia de las revisiones de renta, y las responsabilidades de las partes por mantenimiento y otros gastos, todo tendrá impacto sobre el MR. En algunos Estados, los temas reglamentarios pueden restringir los términos que se acuerden, o influir sobre el impacto de los términos en el contrato. Estos deben tenerse en cuenta cuando se considere apropiado. Los valoradores deben exponer claramente los principales términos del contrato que se asumen cuando se ofrece un MR.

Si es norma del mercado para los alquileres incluir un pago por concesión por una de las partes a la otra como incentivo para firmar un contrato, y esto se refleja en el nivel general de rentas acordadas, el MR debe tenerlo en cuenta. La naturaleza del incentivo asumido debe ser estipulada por el valorador, junto con los supuestos términos del contrato.

MR normalmente se utilizaría para indicar la cantidad por la que un inmueble vacío debe ser alquilado, o por la que un inmueble alquilado puede ser re-alquilado una vez que finalice el contrato. La Renta de Mercado no es una base apropiada para estipular el alquiler que se debe pagar en una revisión de renta, normalmente se utilizaría cuando un inmueble vacío puede ser alquilado o cuando un inmueble



pre-alquilado termina su contrato. La Renta de Mercado no es apropiada para acordar la renta a pagar en una revisión de renta, dónde se debería utilizar las Definiciones y Suposiciones actuales.



C. Fichas individualizadas por activo



C/ Granada 12, Madrid

Datos del edificio



Id activo	332-1
Dirección	C/ Granada 12
Municipio/Prov.	Madrid/Madrid
Código postal	28007
Ref.catastral	2430303VK4723A
Año constr.	1934
Tipología	Residencial
Nº Unidades	56
Uds. Resid.	54
Ascensor	Si

Datos del municipio y zona

Tipo ciudad	Capital de provincia
Población	3.165.541 [↑]
Nivel de renta	Medio
Tipología zona	Residencial
Entorno	Regular
Consolidación	Alto
Infraestructuras	Terminadas
Servicios	Buenos
Comunicaciones	Muy buenas

Datos del activo/propiedad



	Uds	Sup. m ²	%
nº total uds	46	2.285	100%
Uds. Uso ppal.	44	2.153	96%
Uds. Otros	2	133	4%
Total alquiladas	8	848	17%
- Renta antigua	7	430	15%
Okupas	0	0	0%
Vacías	31	1.437	67%

DAFO

Positivo	Inmueble bien comunicado con zonas comunes reformadas Alta demanda de este tipo de producto
Negativo	Alto porcentaje de viviendas interiores (escasa luz en las viviendas)

Se ha realizado una rehabilitación completa en las zonas comunes. Se han visitado las viviendas que actualmente se están reformando, las de planta baja A, C, D y E y primera B, D, E y F. El capex invertido en el edificio a fecha de la visita asciende a 112.300 €

Fecha visita	11/09/2017
Valor Mercado €	5.700.000
€/m²	2.494
Yield inicial	0,17%
Yield Potencial incl. renta ant.	6,16%

Parámetros de valoración



Inversión (DCF)	5 años
IRR	7%
Yield renta antigua	2%
CAPEX x unit	20.000
Mantenimiento x unit	600

Se ha considerado que 29 uds están pendientes de reformar (o terminar la reforma), así como la entrega de las viviendas reformadas en 4 fases (octubre, enero, mayo y agosto) y su alquiler posterior

Valores considerados

Renta media	€/m ² /mes	1,37
- Renta media resi.	€/m ² /mes	4,79
- Renta media resi. mercado	€/m ² /mes	15,64
Renta anual actual		9.409
Renta Potencial incl. Rentas antiguas		350.836
Renta Potencial excl. Rentas antiguas		416.940
Venta media	€/m ²	3.188
- Venta media resi.	€/m ²	3.859
- Venta media resi. mercado	€/m ²	3.983

Estudio de mercado de comparación



Dirección	Sup. m ²	€/m ²	Otros
Sánchez Barcaizteç	66	4.061	1D 1B
Pacífico	60	3.917	1D 1B
Granada	75	3.667	1D 1B
narciso serra, 5,	50	3.800	1D 1B
Pacífico 2	68	3.971	2D 1B
Reina Cristina, 12	55	3.909	2D 1B
Narciso Serra	50	4.120	2D 1B

Oferta	Demanda	Liquidez
Baja	Alta	Alta

Dirección	Sup. m ²	€/m ² /mes	Otros
Gutenberg, 16	35	18,57	1D 1B
Juan de Urbietta	45	14,44	0D 1B
Avda Mediterraneo	45	14,44	1D 1B
Gutenberg, 5	55	12,73	1D 1B
granada 57	39	17,95	2D 1B
Juan de Urbietta 32	42	20,24	1D 1B

Oferta	Demanda	Liquidez
Media	Alta	Alta

Fotografías de la visita



C/ Còrsega 689, Barcelona

Datos del edificio



Id activo 332-2
Dirección C/ Corsega 689
Municipio/Prov. Barcelona/Barcelona
Código postal 08026
Ref.catastral 1450757DF3815A
Año constr. 1960
Tipología Residencial
Nº Unidades 15
Uds. Resid. 14
Ascensor Si

Datos del municipio y zona

Tipo ciudad Capital de provincia
Población 1.608.746⁴
Nivel de renta Medio
Tipología zona Residencial
Entorno Regular
Consolidación Alto
Infraestructuras Terminadas
Servicios Buenos
Comunicaciones Buenas

Datos del activo/propiedad



	Uds	Sup. m ²	%
nº total uds	15	1.379	100%
Uds. Uso ppal.	14	1.078	93%
Uds. Otros	1	301	7%
Total alquiladas	10	848	67%
- Renta antigua	7	539	47%
Okupas	5	0	33%
Vacías	0	0	0%

DAFO

Positivo	
Zona y comunicaciones del inmueble	
Demanda de inmuebles en la zona	
Negativo	
Okupas	
Ascensor con parada a mitad de rellano	
50% de las viviendas a patio interior	

Se ha visitado la vivienda 3º 1ª, actualmente en alquiler.
 El capex invertido en el edificio a fecha de la visita asciende a 39.620 €, por la rehabilitación de las viviendas 2º 2ª y 5º 2ª, ya alquiladas

Fecha visita	12/09/2017
Valor Mercado €	2.310.000
€/m²	1.675
Yield inicial	0,64%
Yield Potencial incl. renta ant.	4,77%

Parámetros de valoración



fotos Ibertasa

Inversión (DCF) 5 años
IRR 9%
Yield renta antigua 2%
CAPEX x unit 20.000
Mantenimiento x unit 600
 Se ha considerado que 5 uds habrá que reformarlas, con una fecha de finalización de la reforma a finales de 2018 y su alquiler posterior

Valores considerados

Renta media	€/m ² /mes	4,96
- Renta media resi.	€/m ² /mes	5,35
- Renta media resi. mercado	€/m ² /mes	10,96
Renta anual actual		14.776
Renta Potencial incl. Rentas antiguas		110.105
Renta Potencial excl. Rentas antiguas		156.480
Venta media	€/m ²	2.232
- Venta media resi.	€/m ²	2.394
- Venta media resi. mercado	€/m ²	3.195

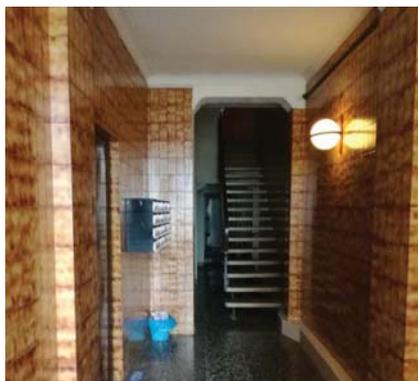
Estudio de mercado de comparación



Dirección	Sup. m ²	€/m ² Otros
del Freser 29	60	3.500 2D 1B
Josepa Massanes	79	2.911 3D 2B
de Còrsega 701	79	3.139 2D 1B
de Còrsega 705	83	3.012 2D 1B
de joan de peguer	76	3.368 3D 2B
Industria 189	74	4.189 3D 1B
del dos de maig 2º	85	3.765 3D 1B

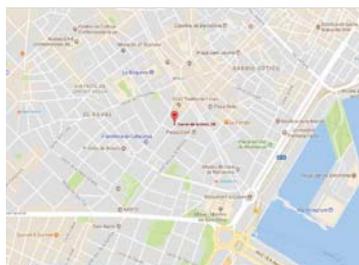
Dirección	Sup. m ²	€/m ² /mes	Otros
de la Indústria 266	60	13,33	2D 1B
provenza 537	43	21,51	1D 1B
del rosselló 500	100	10,00	3D 2B
del Rosselló 451	79	13,92	3D 1B
de Còrsega 617	70	18,57	2D 1B
Independencia 347	80	17,50	3D 1B
Provença 540	90	20,00	3D 1B

Fotografías de la visita



C/ Unió 28, Barcelona

Datos del edificio



Id activo	332-3
Dirección	C/ Unió 28
Municipio/Prov.	Barcelona/Barcelona
Código postal	08026
Ref.catastral	0914104DF3801D0001QL
Año constr.	1840
Tipología	Residencial
Nº Unidades	15
Uds. Resid.	12
Ascensor	Si

Datos del municipio y zona

Tipo ciudad	Capital de provincia
Población	1.608.746
Nivel de renta	Medio
Tipología zona	Residencial
Entorno	Bueno
Consolidación	Alto
Infraestructuras	Terminadas
Servicios	Buenos
Comunicaciones	Muy buenas

Datos del activo/propiedad



	Uds	Sup. m²	%
nº total uds	17	1.575	100%
Uds. Uso ppal.	14	1.265	82%
Uds. Otros	3	310	18%
Total alquiladas	17	848	100%
- Renta antigua	7	724	41%
Okupas	0	0	0%
Vacías	0	0	0%

Se ha considerado el piso ppal como 3 uds. Se han visitado las viviendas entresuelo puerta 1ª y puerta 2ª, actualmente en alquiler de renta antigua. No consta capex invertido en el edificio a fecha de la visita.

DAFO

Positivo
Zona y comunicaciones del inmueble
Demanda de inmuebles en la zona
Ascensor
Negativo
Estado de las zonas comunes
Alto porcentaje de viviendas con ventilación a patio de manzana

Fecha visita	12/09/2017
Valor Mercado €	2.820.000
€/m²	1.791
Yield inicial	3,36%
Yield Potencial incl. renta ant.	3,36%

Parámetros de valoración



Inversión (DCF)	5 años
IRR	8%
Yield renta antigua	2%
CAPEX x unit	20.000
Mantenimiento x unit	600

Se ha considerado que 5 uds habrá que reformarlas, 3 según previsiones para dividir la planta principal (204.000 €) y las puertas 1ª-2ª y 2ª 3ª para su alquiler a final de contrato (20.000 €/unit)

Valores considerados

Renta media	€/m²/mes	5,01
- Renta media resi.	€/m²/mes	4,87
- Renta media resi. mercado	€/m²/mes	15,24
Renta anual actual		94.711
Renta Potencial incl. Rentas antiguas		94.711
Renta Potencial excl. Rentas antiguas		263.040
Venta media	€/m²	2.414
- Venta media resi.	€/m²	2.586
- Venta media resi. mercado	€/m²	2.980

Estudio de mercado de comparación



Dirección	Sup. m²	€/m²	Otros
Picalquers	35	3.800	0D 1B
en roig, 20	40	3.400	1D 1B
d'En Robador	51	2.725	2D 1B
Sant Rafael 6	58	3.707	2D 2B
lancaster,	87	4.023	2D 2B
darssenes	80	3.875	3D 1B
Sta Madrona	130	2.423	4D 2B

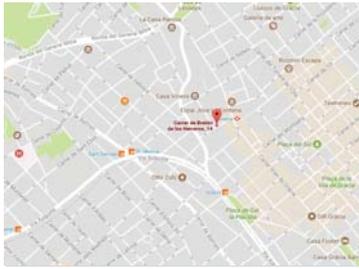
Dirección	Sup. m²	€/m²/mes	Otros
Marquès de Barber	124	11,69	3D 2B
Marquès de Barber	50	19,00	0D 1B
Santa Margarida, 3	120	12,50	3D 1B
COMERÇ	130	17,69	4D 2B
calle nou de la ram	56	17,50	1D 1B
Sant Josep Oriol	38	17,11	0D 1B
Nou de la Rambla,	70	21,43	2D 2B

Fotografías de la visita



C/ Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona

Datos del edificio



Id activo	332-4
Dirección	C/ Bretón de los Herreros 14-16
Municipio/Prov.	Barcelona/Barcelona
Código postal	08012
Ref.catastral	9140722DF2894A0001IZ
Año constr.	1932
Tipología	Residencial
Nº Unidades	15
Uds. Resid.	11
Ascensor	No

Datos del municipio y zona

Tipo ciudad	Capital de provincia
Población	1.608.746 ⁺
Nivel de renta	Medio
Tipología zona	Residencial
Entorno	Bueno
Consolidación	Alto
Infraestructuras	Terminadas
Servicios	Buenos
Comunicaciones	Muy buenas

Datos del activo/propiedad



	Uds	Sup. m ²	%
nº total uds	15	1.187	100%
Uds. Uso ppal.	11	983	73%
Uds. Otros	4	203	27%
Total alquiladas	15	848	100%
- Renta antigua	2	154	13%
Okupas	0	0	0%
Vacias	1	89 ⁺	7%

DAFO

Positivo	Zona y comunicaciones del inmueble Demanda de inmuebles en la zona
Negativo	Ascensor Estado de las zonas comunes Estado de los inmuebles

Fecha visita	12/09/2017
Valor Mercado €	3.020.000
€/m²	2.545
Yield inicial	4,25%
Yiel Potencial incl. renta ant.	4,25%

Se ha visitado la vivienda 2º pta. 2, actualmente en reforma. Se espera que finalice la reforma en septiembre y se alquile el inmueble. Se ha considerado en la venta que las viviendas disponen de ascensor.

Parámetros de valoración



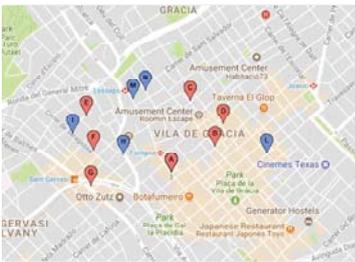
Inversión (DCF)	5 años
IRR	8%
Yield renta antigua	2%
CAPEX x unit	8.500
Mantenimiento x unit	600

Se ha considerado el coste de construcción del ascensor en 10.000 € y la finalización de las obras en septiembre de 2018. En ese momento suben todas las rentas renegociadas.

Valores considerados

Renta media	€/m ² /mes	9,01
- Renta media resi.	€/m ² /mes	8,94
- Renta media resi. mercado	€/m ² /mes	13,07
Renta anual actual		128.374
Renta Potencial incl. Rentas antiguas		128.374
Renta Potencial excl. Rentas antiguas		189.480
Venta media	€/m ²	3.080
- Venta media resi.	€/m ²	3.244
- Venta media resi. mercado	€/m ²	3.535

Estudio de mercado de comparación



Dirección	Sup. m ²	€/m ²	Otros
Gran de gracia	80	4.250	3D 2B
Torrent de l'Olla biada	75	4.640	4D 1B
Verdi	78	3.205	3D 2B
Verdi	84	4.524	4D 2B
Francolí, 23	62	4.194	2D 1B
Saragossa, 46	94	3.936	4D 2B
Balmes, 274	85	4.471	2D 1B

Dirección	Sup. m ²	€/m ² /mes	Otros
Príncipe d'Astúries, saragossa 89	97	14,95	3D 2B
saragossa 89	90	17,78	2D 2B
Gran de Gràcia	93	12,90	2D 1B
gran de gràcia	80	18,75	2D 1B
travesía de Gràcia	75	16,00	2D 1B
Gran de Gràcia, 251	100	13,75	3D 1B
Pérez Galdós	80	15,00	3D 1B

Fotografías de la visita



C/ Aulestia i Pijoan 4-6, Barcelona

Datos del edificio



Id activo	332-5
Dirección	C/ Aulestia i Pijoan 4-6
Municipio/Prov.	Barcelona/Barcelona
Código postal	08012
Ref.catastral	9140723DF2894A0001JZ
Año constr.	1932
Tipología	Residencial
Nº Unidades	15
Uds. Resid.	11
Ascensor	No

Datos del municipio y zona

Tipo ciudad	Capital de provincia
Población	1.608.746*
Nivel de renta	Medio
Tipología zona	Residencial
Entorno	Bueno
Consolidación	Alto
Infraestructuras	Terminadas
Servicios	Buenos
Comunicaciones	Muy buenas

Datos del activo/propiedad



	Uds	Sup. m ²	%
nº total uds	15	1.111	100%
Uds. Uso ppal.	11	894	73%
Uds. Otros	4	217	27%
Total alquiladas	14	848	93%
- Renta antigua	3	214	20%
Okupas	0	0	0%
Vacías	1	84*	7%

Se ha visitado la vivienda 1ª pta. 2, actualmente en reforma. Se espera que finalice la reforma en octubre y se alquile el inmueble. Se ha considerado en la venta que las viviendas disponen de ascensor.

DAFO

Positivo
Zona y comunicaciones del inmueble
Demanda de inmuebles en la zona
Negativo
Ascensor
Estado de las zonas comunes
Estado de los inmuebles

Fecha visita	12/09/2017
Valor Mercado €	2.960.000
€/m²	2.663
Yield inicial	3,50%
Yield Potencial incl. renta ant.	3,94%

Parámetros de valoración



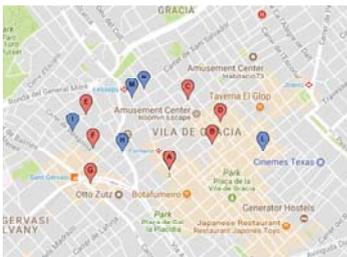
Inversión (DCF)	5 años
IRR	8%
Yield renta antigua	2%
CAPEX x unit	5.106
Mantenimiento x unit	600

Se ha considerado el coste de construcción del ascensor en 80.000 € y la finalización de las obras en septiembre de 2018. En ese momento suben todas las rentas renegociadas.

Valores considerados

Renta media	€/m ² /mes	8,84
- Renta media resi.	€/m ² /mes	9,27
- Renta media resi. mercado	€/m ² /mes	12,33
Renta anual actual		103.596
Renta Potencial incl. Rentas antiguas		116.676
Renta Potencial excl. Rentas antiguas		160.800
Venta media	€/m ²	3.203
- Venta media resi.	€/m ²	3.344
- Venta media resi. mercado	€/m ²	3.514

Estudio de mercado de comparación



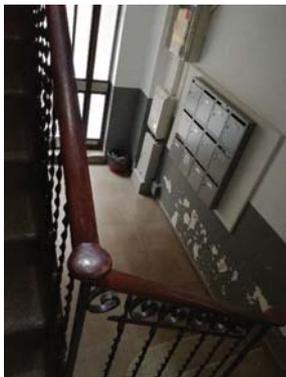
Dirección	Sup. m ²	€/m ²	Otros
Gran de gracia	80	4.250	3D 2B
Torrent de l'Olla	75	4.640	4D 1B
biada	78	3.205	3D 2B
Verdi	84	4.524	4D 2B
Francolí, 23	62	4.194	2D 1B
Saragossa, 46	94	3.936	4D 2B
Balmes, 274	85	4.471	2D 1B

Oferta	Demanda	Liquidez
Media	Alta	Alta

Dirección	Sup. m ²	€/m ² /mes	Otros
Príncep d'Astúries,	97	14,95	3D 2B
saragossa 89	90	17,78	2D 2B
Gran de Gràcia	93	12,90	2D 1B
gran de gràcia	80	18,75	2D 1B
travesia de Gràcia	75	16,00	2D 1B
Gran de Gràcia, 25	100	13,75	3D 1B
Pérez Galdós	80	15,00	3D 1B

Oferta	Demanda	Liquidez
Media	Alta	Alta

Fotografías de la visita



D. Catastro

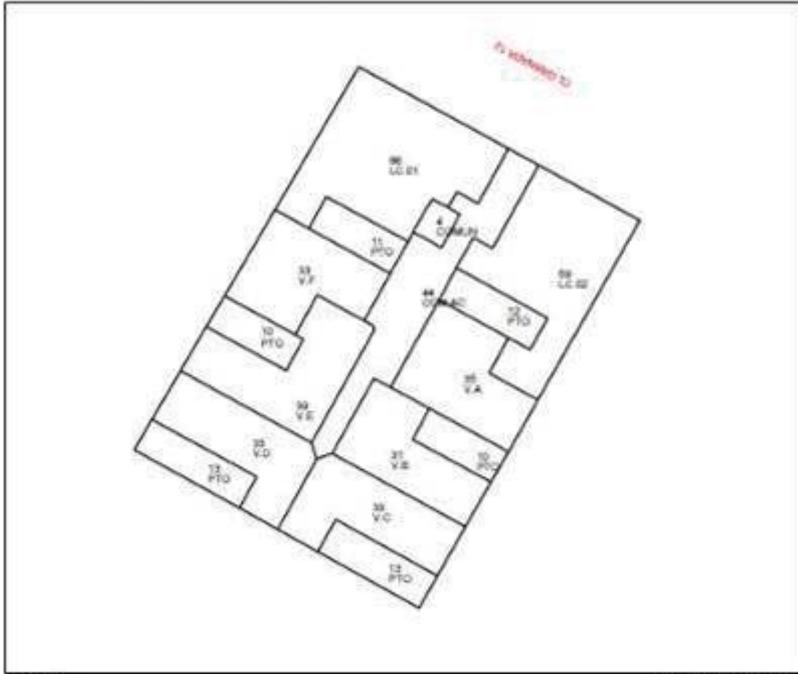




CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 2430303VK4723A

CL GRANADA, 0012. MADRID [Madrid]

22 de septiembre de 2017 09:52



SUPERFICIE PARCELA: 448 m ²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
V.A	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.B	31	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.C	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.D	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.E	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.F	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
LC 01	96	LC
LC 02	56	LC
COMUN	4	ELEMENTOS COMUNES
COM AC	44	ELEMENTOS COMUNES
TOTAL	377	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
COM AC	44	ELEMENTOS COMUNES
COMUN	4	ELEMENTOS COMUNES
LC 01	96	LC
LC 02	56	LC
PTO	66	PATIO
V.D	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.E	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.F	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.C	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.B	31	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.A	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	448	

PLANTA 00

CROQUIS A ESCALA 1:250

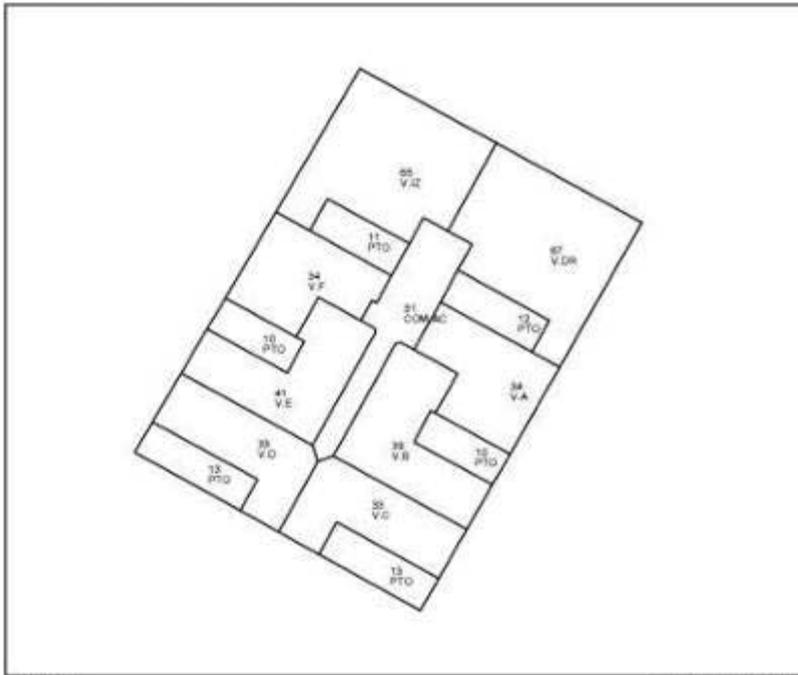
Página 20



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 2430303VK4723A

CL GRANADA, 0012. MADRID [Madrid]

22 de septiembre de 2017 09:52



SUPERFICIE PARCELA: 448 m ²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
V.A	34	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.B	36	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.C	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.D	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.E	41	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.F	34	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.DR	67	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.Z	66	RESIDENCIAL USO PROPIO
COM AC	31	ELEMENTOS COMUNES
TOTAL	377	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
COM AC	31	ELEMENTOS COMUNES
PTO	66	PATIO
V.D	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.E	41	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.F	34	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.Z	66	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.C	33	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.B	36	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.A	34	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.DR	67	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	448	

PLANTA 1A3

CROQUIS A ESCALA 1:250

Página 21





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1450757DF3815A0005GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
(INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS IBI/E)

LOCALIZACIÓN
CL CORSEGA 689 PI:02 PI:01
08026 BARCELONA (BARCELONA)

USO/USOS
Residencial 1960

COEFICIENTE DE SACCIÓN 54
5,640000

PARCELA CATASTRAL

ALICADO
CL CORSEGA 689
BARCELONA (BARCELONA)

NÚMERO DE DIVISIONES [división horizontal]
1.539 328

CONSTRUCCIÓN

División	Cubierta	Pared	Puerta	Superficie ^{m²}
VIVIENDA		92	81	77
ELEMENTOS COMUNES				7

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/400



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

431.420 - Coordenadas UTM, Datum 30 Etrésmer
Viernes, 22 de Septiembre de 2017

Legend:
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Condominio
- Límite de División
- Límite zona verde
- Hidrografía

Código	Manzana	Municipio	División
1450757DF3815A02025L	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:02
1450757DF3815A02030S	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:03 PI:01
1450757DF3815A0204FZ	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:01 PI:02
1450757DF3815A0205GX	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:02 PI:01
1450757DF3815A0205HH	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:02 PI:02
1450757DF3815A0207JQ	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:03 PI:01
1450757DF3815A0208KW	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:03 PI:02
1450757DF3815A0209LE	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:04 PI:01
1450757DF3815A0210QJ	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:04 PI:02
1450757DF3815A0211W	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:05 PI:01
1450757DF3815A0211LE	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:05 PI:02
1450757DF3815A0211BR	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:05 PI:01
1450757DF3815A0214ZT	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:05 PI:02
1450757DF3815A0215XY	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:07 PI:01
1450757DF3815A0216MU	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:07 PI:02
1450757DF3815A0217QI	BARCELONA	BARCELONA	CL CORSEGA 689 PI:1





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEI INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0914104DF3801D0001QJ

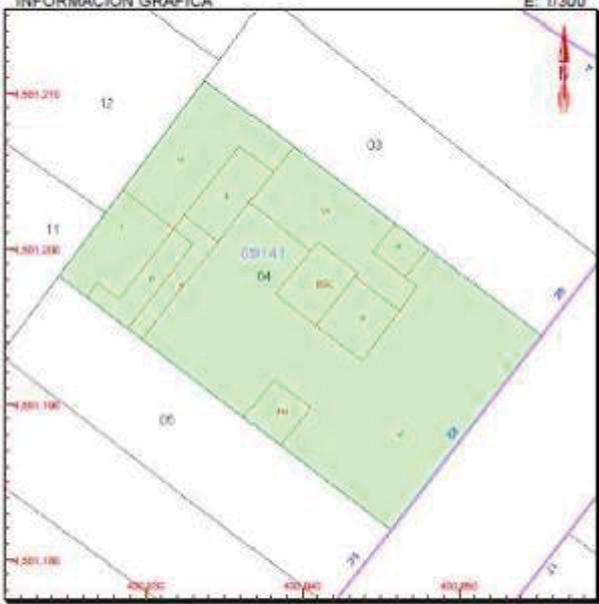
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
(INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2018)

LOCALIZACIÓN: CL UNIO 28
08901 BARCELONA [BARCELONA]

USO: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.787

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

430.080 Coordenadas U.T.M. Haec 31 019388 Viernes, 22 de Septiembre de 2017

- 430.080 Límite de Manzana
- 430.080 Límite de Parcela
- 430.080 Límite de Construcciones
- 430.080 Mobiliario y aceras
- 430.080 Límite zona verde
- 430.080 Hidrografía

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN: CL UNIO 28
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.787 SUPERFICIE ÚTIL CONSTRUIDA: 415 TIPO DE PARCELA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	-	-	-	117
VIVIENDA	0	-	-	167
VIVIENDA	0	-	-	96
VIVIENDA	0	-	-	100
VIVIENDA	EN	01	-	122
VIVIENDA	EN	02	-	77
VIVIENDA	EN	03	-	104
VIVIENDA	PR	-	-	821
VIVIENDA	EN	-	-	18
VIVIENDA	01	01	-	181
VIVIENDA	01	02	-	63
VIVIENDA	01	03	-	76
VIVIENDA	02	02	-	63
VIVIENDA	02	03	-	76
VIVIENDA	03	03	-	40

Continúa en ANEXO I



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

ANEXO I RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0914104DF3801D0001QJ

HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA		02	01	91
VIVIENDA		02	04	90
ELEMENTOS COMUNES				117





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140722DF2894A00011Z

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2018

LOCALIZACIÓN:
CL BRETON DE LOS HERREROS 14 N2-16
08012 BARCELONA [BARCELONA]

USO DESTINADO: Residencial **AFILIACIÓN CONSTRUCCIÓN:** 1932

COEFICIENTE DE SUPERFICIE: 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (M²):** 1.287

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN:
CL BRETON DE LOS HERREROS 14
BARCELONA [BARCELONA]

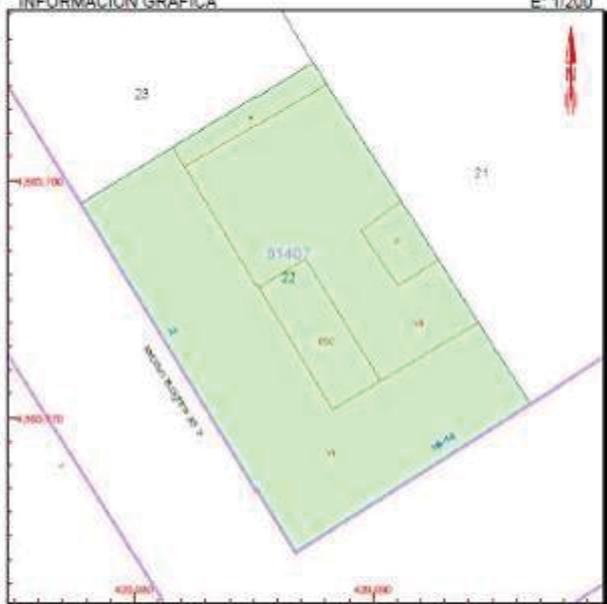
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (M²): 1.287 **SUPERFICIE SENSIBLE PARCELA (M²):** 197 **TIPO DE PARCELA:** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	-	-	-	122
COMERCIO	0	01	01	84
COMERCIO	AL	T	T	12
COMERCIO	0	02	02	32
COMERCIO	AL	T	T	25
COMERCIO	0	03	03	48
COMERCIO	AL	T	T	42
COMERCIO	0	04	04	46
COMERCIO	AL	T	T	42
VIVIENDA	PR	01	01	84
VIVIENDA	PR	02	02	84
VIVIENDA	01	01	01	84
VIVIENDA	01	02	02	84
VIVIENDA	02	01	01	84
VIVIENDA	02	02	02	84

Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/200



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 22 de Septiembre de 2017



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

ANEXO I RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140722DF2894A00011Z

HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA		03	01	84
VIVIENDA		03	02	84
VIVIENDA		04	01	84
VIVIENDA		04	02	84
VIVIENDA		05	01	48
ELEMENTOS COMUNES				122



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEII INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140723DF2894A0001JZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
(INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2018)

LOCALIZACIÓN
CL AULESTIA I PIJOAN 4 N2-6
08012 BARCELONA (BARCELONA)

USO PROMUEVE: Residencial **USO CONSERVACIÓN**: 1932

CANTIDAD DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 **VALOR DE PARTICIPACIÓN**: 1.281

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN
CL AULESTIA I PIJOAN 4
BARCELONA (BARCELONA)

VALOR DE PARTICIPACIÓN: 1.281 **VALOR DE PARTICIPACIÓN POR M² DE SUPERFICIE**: 200 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	-			103
COMERCIO	0	01	T	40
COMERCIO	AL	T		28
COMERCIO	0	02	T	47
COMERCIO	AL	T		28
COMERCIO	0	03	T	47
COMERCIO	AL	T		28
COMERCIO	0	04	T	46
COMERCIO	AL	T		28
VIVIENDA	PR	01		84
VIVIENDA	PR	02		84
VIVIENDA	01	01		84
VIVIENDA	01	02		84
VIVIENDA	02	01		84
VIVIENDA	02	02		84

Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/250

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

420.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31-ETRS89 Viernes, 22 de Septiembre de 2017

420.000 Límite de Manzana
420.000 Límite de Parcela
420.000 Límite de Construcciones
420.000 Mobiliario y obras
420.000 Límite zona verde
420.000 Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**ANEXO I
RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140723DF2894A0001JZ

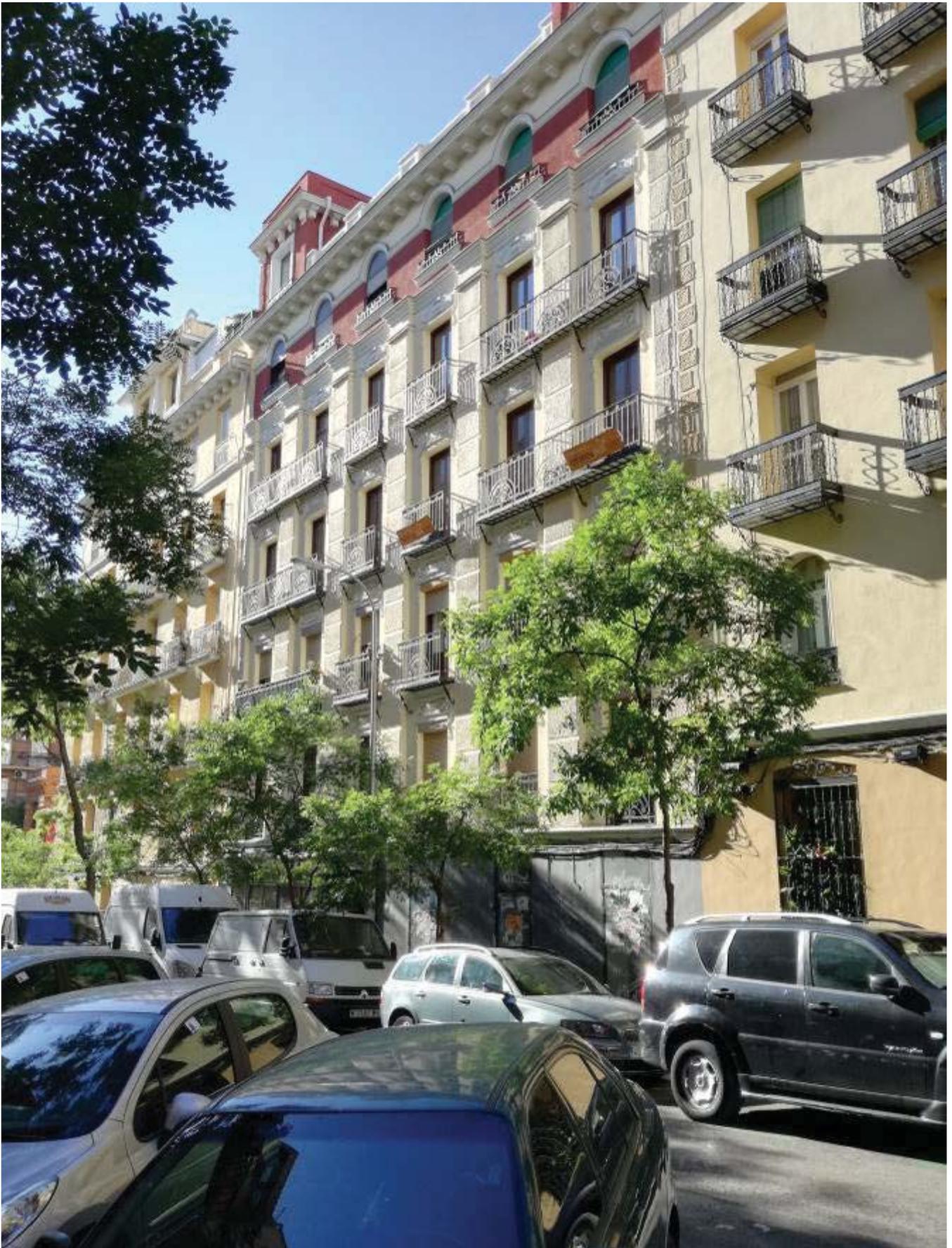
HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
VIVIENDA		03	01	84
VIVIENDA		03	02	84
VIVIENDA		04	01	84
VIVIENDA		04	02	84
VIVIENDA		05	01	40
ELEMENTOS COMUNES				103

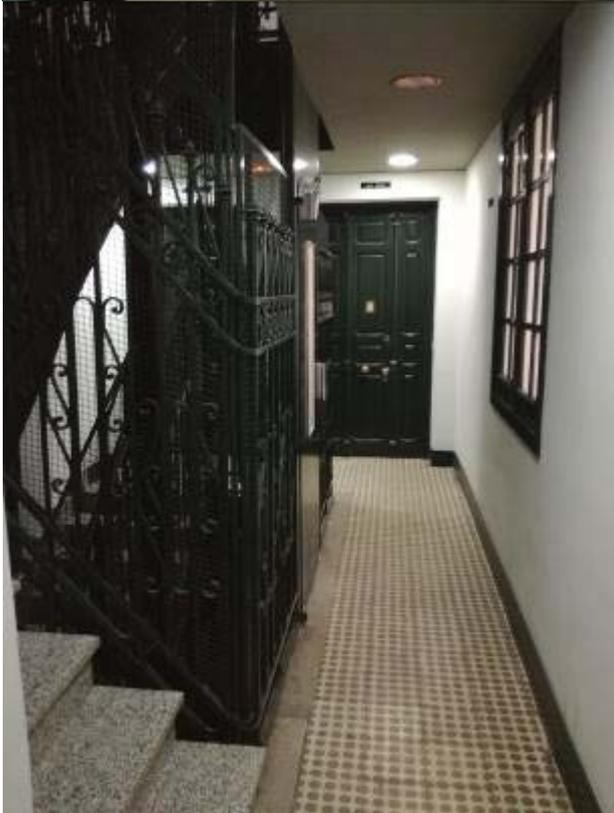


E. Fotografías

C/ Granada 12, Madrid



C/ Granada 12, Madrid



C/ Granada 12, Madrid

Planta 3ª Exterior Dcha

Planta 3ª Exterior Dcha



Planta 1ª E



Planta 1ª B4

C/ Córsega 689, Barcelona



C/ Córsega 689, Barcelona

Escalera

Acceso



Planta 2ª 2

C/ Unió 28, Barcelona



C/ Unió 28, Barcelona



C/ Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona



C/ Bretón de los Herreros 14-16, Barcelona

Escalera de acceso

Patio interior



Piso 2º 2



C/ Aulestia y Pijoan 4-6, Barcelona



C/ Aulestia y Pijoan 4-6, Barcelona

Acceso

Planta 1ª 2



Planta 1ª 2

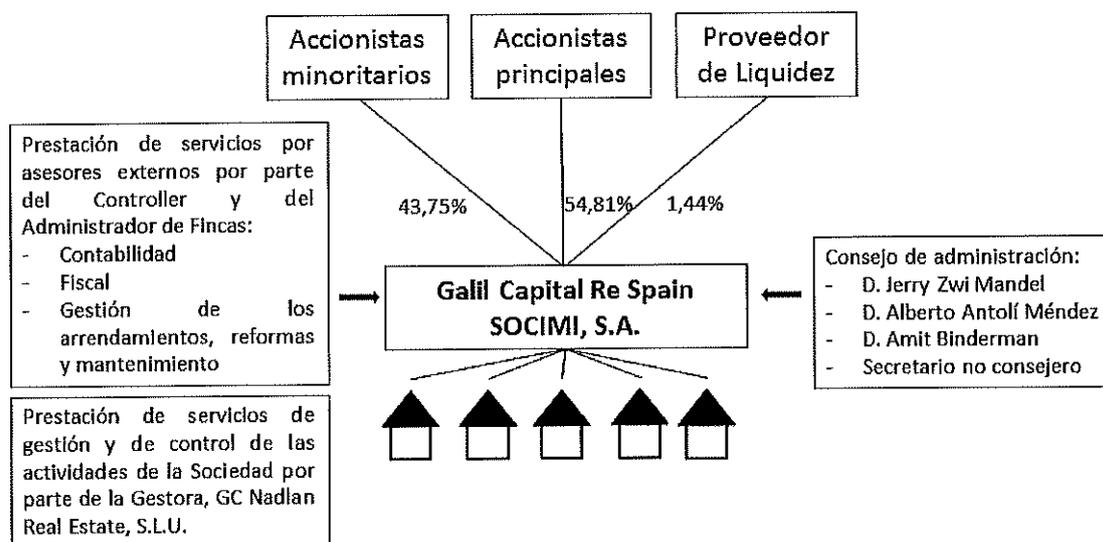


ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informe formulado por el consejo de administración de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. sobre su estructura organizativa y sistema de control interno que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB

En el marco y con motivo de la próxima incorporación de las acciones de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Galil”) a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, *sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (“Circular 14/2016”), el consejo de administración formula el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el MAB.

El diagrama siguiente muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad, que cuenta con un consejo de administración formado por tres (3) miembros y la prestación por parte de la sociedad GC Nadlan Real Estate, S.L.U. (la “Gestora”) de determinados servicios de gestión y el control de las actividades de la Sociedad, en los términos establecidos en el contrato de gestión suscrito por la Sociedad y la Gestora el 12 de julio de 2017 (el “Contrato de Gestión”). La Sociedad no tiene empleados. Para determinadas gestiones de control financiero, liquidación de impuestos y arrendamiento de los activos de Galil, la Sociedad ha contratado los servicios de terceros externos, que serán referidos como el “Controller” y el “Administrador de Fincas”, según el caso.



I. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. COMPOSICIÓN Y FUNCIONES

1. Composición del consejo de administración

La junta general de accionistas, velando por sus intereses y los de la Sociedad, ha nombrado a los miembros del consejo de administración en base a su formación, que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

Don Jerry Zwi Mandel, Presidente

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Jerry Zwi Mandel, presidente del consejo de administración de la Sociedad, es propietario, fundador y administrador mancomunado de la Gestora. Asimismo es fundador, CEO y miembro del equipo de dirección de GC Florida Group, un grupo de empresas constituidas entre 2009 y 2014 que han invertido y gestionan inmuebles residenciales y comerciales en Estados Unidos. Entre 2007 y 2009 fue CEO de GMF Ltd., firma de inversiones especializada en financiación mezzanine para empresas de tamaño mediano. Desde 1998 a 2003 fue consejero de EEMEA Investment Banking en Merrill Lynch & Co., así como responsable de originación y ejecución para Israel.

Adicionalmente, en la actualidad forma parte del consejo y es miembro del comité de auditoría de Kornit Digital Ltd (KRNT), cotizada en el NASDAQ. Entre 2008 y 2017 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Direct Insurance - Financial Investments Ltd. (DIFI), cotizada en la bolsa de Tel Aviv. Desde 2005 a 2008 formó parte del consejo (Presidente del comité de inversiones entre 2006 y 2008) de Chen Yahav, la filial del fondos de pensiones de Bank Yahav, así como entre 2004 a 2005 fue consejero y miembro del comité de auditoría de Cellcom Israrel Ltd., una de las empresas líderes en Israel en telefonía móvil.

El Sr. Mandel es ingeniero industrial (magna cum laude) por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA (Dean's List) por la Columbia Business School en Nueva York.

Don Alberto Antolí Méndez

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Alberto Antolí Méndez, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es administrador mancomunado de la Gestora, con la que tiene también suscrito un contrato de prestación de servicios de asesoría jurídica y de apoyo en la gestión de las propiedades inmobiliarias. Desde el año 2000 es socio del despacho de abogados Bufete Leiva, con oficina en Barcelona y Santa Coloma de Gramenet, a través del cual ha prestado servicios legales a la Sociedad en la compra de los inmuebles que ha llevado a cabo y previsiblemente los seguirá prestando en el futuro. Está especializado en derecho inmobiliario e inversiones internacionales en España. Entre 1999 y 20001 fue Director de Relaciones Externas en la empresa Gigante Universal Deportiva SCP.

El Sr. Antolí es Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y tiene un Master en Habilidades Directivas, Coaching y Gestión Empresarial por la Universidad Camilo José Cela.

Don Amit Binderman

Fecha de nombramiento 28 de septiembre de 2017

D. Amit Binderman, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es desde 2014 el CEO y President de KometaBio Inc., una empresa de equipamiento médico especializada en el área dental. Desde 2010 también gestiona una pequeña cartera de activos inmobiliarios en Tampa (Florida). Entre 2012 y 2014 fue Vice President en Vidyo Inc., especializada en el ámbito de la videoconferencia. Previamente trabajó en diversas startups de software en posiciones senior en las áreas comercial y desarrollo de negocio. Desde 1993 a 1998 fue consultor de estrategia de negocio en Ernst & Young Management Consulting y posteriormente en United Management Technologies.

El Sr. Binderman es Licenciado en Ciencias Exactas por la Universidad de Tel Aviv y cuenta con un MBA por la UC Berkeley Business School en California.

2. Funciones del consejo de administración

Las funciones del consejo de administración de Galil, incluyen, aunque no se limitan a, las siguientes:

- (i) Formulación de cuentas anuales y del informe de gestión
 - Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad.
- (ii) Preparación y comunicación de información a suministrar por la Sociedad al MAB
 - Semestralmente, el consejo de administración formulará unos estados financieros intermedios y velará para que sean sometidos, al menos a una revisión limitada del auditor de la Sociedad y se remitan al MAB dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
 - Asimismo, con carácter semestral, el consejo de administración velará para que se comunique al MAB una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5% del capital social de los que tenga conocimiento la Sociedad (en caso de sus administradores y directivos se comunicará la relación de aquellos que tengan una posición del 1% del capital social y sucesivos múltiples.
 - Anualmente, el consejo de administración velará para que las cuentas anuales y el informe de gestión sean auditadas y remitidas al MAB no más tarde de los cuatro meses después del cierre contable del ejercicio.
 - Asimismo, con carácter anual, preparará actualizaciones de la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

- A los efectos de remitir información relevante y otra de interés para los inversores al MAB, el consejo de administración se encargará de gestionar y controlar de forma continuada que se cumplan las obligaciones que establece la Circular 15/2016.

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

- Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el consejo de administración, a proposición de la Gestora, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Asimismo, el consejo de administración aprobará las operaciones de financiación por terceros y el otorgamiento de garantías por la Sociedad.

(iv) Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros

- El consejo de administración de la Sociedad es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la misma, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por auditores y la Gestora en ejercicio de sus funciones de conformidad con los contratos suscritos en cada momento para formar sus decisiones.

II. SOCIEDAD GESTORA (*INVESTMENT MANAGER*)

La Gestora, con domicilio social en Badalona, calle Conquista, número 60, es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio constituida en enero de 2016 por D. Jerry Zwi Mandel, socio único de la misma, con el objeto de prestar servicios de gestión de inversiones inmobiliarias en España.

Según ha quedado expuesto en el apartado I.1 anterior, el Sr. Mandel tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

El equipo gestor de la Gestora reúne una significativa experiencia operativa en la gestión de carteras, un importante conocimiento de la regulación legal local en un marco cambiante, un profundo conocimiento del mercado inmobiliario residencial español así como experiencia en el flujo de operaciones a través de una red de agentes cuidadosamente elaborada y que les permite mantener en todo momento su espíritu de boutique.

Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión es el equipo de profesionales y expertos que la integran, compuesto por D.

Jerry Zwi Mandel y D. Alberto Antolí Méndez, administradores mancomunados de la misma, cuya carrera profesional ha quedado detallada en el apartado I.1 anterior.

III. MANUAL DE PROCESOS DE LA SOCIEDAD

1. Política de inversión de nuevos inmuebles

Análisis de inversión

El órgano de administración de la Gestora se encargará de realizar los estudios de los inmuebles con posibilidades de compra de acuerdo a los criterios establecidos por la Sociedad.

Due Diligence técnica

Todos los edificios adquiridos tendrán que ser sometidos a una inspección técnica “*Due diligence*” que deberá ser realizada por un externo, previa a la ejecución del contrato de compra del mismo.

Póliza de seguro

La Gestora y el Administrador de Fincas que se contrate para cada uno de los activos se encargarán de gestionar los seguros pertinentes de cada edificio durante todos los años que el edificio sea propiedad de la Sociedad.

En el supuesto que la prima por el seguro de edificio y año supere los 5.000€, será necesaria aprobación de la suscripción del mismo por parte del consejo de administración de la Sociedad.

2. Compra y venta de edificios

El órgano de administración de la Gestora (usando recursos propios y/o asesores externos) se encargará de negociar las condiciones de compra y de venta de los edificios, así como de coordinar la preparación de todos los acuerdos y contactar con los abogados para la firma del contrato de compraventa.

Cancelación de hipotecas y cargas anteriores

El órgano de administración de la Gestora se encargará de cancelar las hipotecas y/o cargas que pudieran existir antes de la adquisición del inmueble por parte de la Sociedad, calculando el importe a saldar por las deudas que estuvieran vigentes a la fecha de la correspondiente operación de compraventa, teniendo en cuenta las posibles penalizaciones.

3. Administrador de fincas

El órgano de administración de la Gestora es el encargado de escoger el Administrador de Fincas más adecuado, que ofrezca el mejor servicio a condiciones de mercado y en relación con cada uno de los inmuebles. De cara a estandarizar la gestión de los activos, se firmarán contratos con uno o varios

Administrador de Fincas, los cuales se encargarán de prestar los siguientes servicios:

- Representación de la propiedad
- Cobro de rentas mensuales al arrendatario
- Revisiones de IPC
- Aplicación de aumentos legalmente establecidos
- Confección de documentos relacionados con el arrendamiento (cartas de aumento, cartas de preaviso de finalización del contrato, requerimientos de rentas, documento de rescisión de contrato)
- Negociación de renovaciones con los arrendatarios
- Control de morosidad
- Gestión de incidencias
- Pagos por cuenta del arrendador
- Ingreso y recuperación de fianzas
- Gestionar los pagos e incidencias que hayan en los elementos comunes de la finca
- Realizar cualesquiera gestiones extrajudiciales con autorización de la propiedad en casos de ocupación de departamentos de la finca administrada
- Supervisión y seguimiento de obras autorizadas por la propiedad a realizar en elementos comunes o interior de departamentos de la finca.
- *Reporting* necesario a la propiedad sobre los activos, sus incidencias y sus rendimientos. En caso de ser necesario, participación en reuniones internas a solicitud de la propiedad y con una cadencia razonable.

El Administrador de Fincas será una empresa externa y se le realizará un contrato con la Sociedad especificando los honorarios a cobrar y trabajos a realizar.

El Administrador de Fincas, una vez adquirido el inmueble efectivamente, introducirá en su sistema el máximo detalle de información del inmueble adquirido.

Depósitos

El Administrador de Fincas se encargará de gestionar las fianzas e ingresarlas en la cámara de la propiedad que corresponda, así como a solicitar el cambio de titularidad tras la compraventa de los activos, para reflejar la subrogación de la Sociedad en la condición de arrendador en el contrato de arrendamiento que corresponda.

El Administrador de Fincas se encargará asimismo de realizar una integración en su sistema de todos los detalles de los nuevos edificios que adquiera la Sociedad, cambiando el nombre de todos los proveedores de servicios del edificio para ponerlos a nombre de la misma.

Política de mantenimiento y reformas

Con carácter general, el Administrador de Fincas se encargará de la gestión de las reformas y mantenimiento. En este sentido, se encargará directamente de todas aquellas reparaciones y reformas que sean inferiores a 500 euros, así como de aquellas que se consideren emergencias.

Todos los gastos superiores a 500 euros deberán ser informados por el Administrador de Fincas y aprobados por el órgano de administración de la Gestora.

En caso de trabajos superiores a 3.000 euros, el Administrador de Fincas deberá pedir tres presupuestos y el órgano de administración de la Gestora escogerá entre los mismos.

Cuando se realizan obras mayores en las viviendas o en las zonas comunitarias de los edificios, el proceso es dirigido y supervisado por la Gestora, con el apoyo del Administrador de Fincas y conlleva la contratación de profesionales (arquitectos, industriales, etc.).

Los proyectos de reforma gestionados directamente por la Gestora serán aprobados directamente en el seno de su órgano de administración y pagados por la misma.

Cuando una obra comience, el Administrador de Fincas se encargará de pedir todas las autorizaciones pertinentes para la realización de la misma. También deberá informar de los avances de las obras a la Gestora. Cualquier modificación sobre el presupuesto inicial debe ser autorizada por el órgano de administración de la Gestora.

El Administrador de Fincas deberá enviar mensualmente a la Gestora la liquidación de cada finca que ya incluye un listado de todos los gastos realizados por reformas y mantenimiento (no incluyendo los activables que se tratan como proyectos).

Los gastos recurrentes, tales como los relativos a la limpieza, la electricidad, el mantenimiento de los ascensores, etc. son aprobados anualmente o cuando el servicio correspondiente se contrata.

Gestión de inquilinos

El Administrador de Fincas se encargará de cobrar las rentas de los inquilinos.

El Administrador de Fincas deberá nutrir el sistema relativo a la Sociedad con la siguiente información relativa a inquilinos, que estará actualizada con carácter mensual:

Edificio	Unidad	Fecha entrada	Fecha de salida	Renta	Dirección	Teléfono	e-mail	Cuenta bancaria

El Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora se reunirán para discutir los precios de alquiler que deben negociarse para las propiedades que estén desocupadas, en atención a la situación del mercado y fijarán una propuesta, acordando el formato de los contratos que deban suscribirse y el Administrador de Fincas es el encargado de publicitar, arrendar y gestionar las viviendas. En caso de que las propiedades sigan vacías durante un tiempo desde su oferta en el mercado, el Administrador de Fincas y el órgano de administración de la Gestora volverán a reunirse a los efectos de discutir nuevamente el precio de mercado de propiedades similares y, en su caso, acordarán rebajar el precio del alquiler a los efectos de encontrar a arrendatarios interesados.

Los contratos de arrendamiento se gestionarán por parte del Administrador de Fincas y se archivarán en las oficinas del mismo, facilitando una copia de los mismos a la Gestora.

Política de salida de los inquilinos

Las llaves se entregarán el día de finalización del contrato y una persona del Administrador de Fincas deberá visitar la unidad e informar a la Gestora de los daños y del valor de las reformas para volverlo a alquilar. El Administrador de Fincas deberá decidir si se devuelve o no la fianza.

Se deberá establecer en el contrato de alquiler que los inquilinos deben avisar de su salida como mínimo con dos (2) meses de antelación, aun conociendo que el arrendatario puede exigir únicamente cumplir, según ley, con el preaviso de un (1) mes de antelación. El Administrador de Fincas intentará entrar en la unidad antes de que salga el inquilino a fin de adelantar las posibles obras a realizar, para poder volverlo a alquilar.

Política de impagados

Cuando un inquilino se retrase quince (15) días en el pago el Administrador de Fincas se encargará de llamar por teléfono. Cuando se deba un mes se le enviará una carta reclamando el impago y cuando se deban dos (2) meses se le reclamará el pago vía burofax. A los tres (3) meses se le reclamará vía judicial salvo que haya una causa muy justificada.

Estos procesos se informarán al órgano de administración de la Gestora mensualmente mediante el correspondiente informe mensual.

4. Gestión edificio

Mantenimiento inmueble

El órgano de administración de la Gestora, junto con el Administrador de Fincas, deberá revisar físicamente el inmueble, de forma continuada, revisando en particular las zonas comunes y los pisos donde se hayan detectado incidencias.

El órgano de administración de la Gestora se encargará de contratar tasación anual externa (RICS) de todos los inmuebles de la Sociedad.

Gestión documental

El órgano de administración de la Gestora deberá tener una base de datos de edificios con los siguientes datos:

Dirección	Nº catastral	Div. Horizontal	Inquilino Y fecha contrato	M2	Foto	Fecha compra	
-----------	--------------	-----------------	-------------------------------	----	------	--------------	--

Tras la compra de un edificio los siguientes documentos deberán ser guardados en papel y en el servidor de manera individualizada por edificio:

- Escrituras de compra y, si aplica, contratos de arras
- Póliza de seguro
- Due diligence
- Documentos del Registro de la propiedad
- Impuestos de transmisión de inmuebles
- Contrato de préstamo
- Contrato con el Administrador de fincas Trámites de división horizontal, si aplica
- Licencias de obras, si aplica

5. Reporting

Informes del Administrador de Fincas

El órgano de administración de la Gestora deberá recibir la liquidación mensual de la finca que deberá incluir:

- Listado de saldo con inquilinos – Mensual
- Listado de las rentas – Mensual
- Unidades vacías – Mensual
- Listado de gastos del edificio – Mensual

6. Control de cumplimiento de requisitos de la Sociedad

Para controlar todos los criterios de la Sociedad, en su calidad de Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el órgano de administración de la Gestora deberá realizar un informe trimestral donde aparezcan los siguientes criterios:

- Detalle destino de los ingresos: se deberán identificar la procedencia de los ingresos (sólo el 20% pueden ser de otras actividades)

Tipo de inmueble	Ingresos	% sobre ingresos

- Detalle del activo de la Sociedad: se deberá tener un detalle del activo de la Sociedad (el 80% deben ser bienes urbanos) donde se deberá especificar el tipo de activo, la fecha de compra, la fecha estimada de venta (no se puede vender hasta los 3 años a partir de la compra) y la desocupación de las unidades puestas en alquiler (máximo puede ser 1 año).

Activo	Tipo de activo	% sobre el activo total	Fecha de compra	Fecha de venta estimada	Máx días desocupado

- Detalle de las rentas de la Sociedad: se deberá identificar la procedencia de las rentas.

7. Financiación

De las negociaciones de los préstamos, la relación, comprobación y chequeo de las cuotas e intereses cobrados se responsabilizará el órgano de administración de la Gestora. En particular, la Gestora será responsable de negociar en interés de la Sociedad el otorgamiento de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de los inmuebles y será oportunamente apoderada para firmar los mismos, en nombre y representación de la Sociedad. Los préstamos hipotecarios pueden ser otorgados con carácter anterior o posterior a la compraventa de los activos, a discreción de la Gestora.

8. Contabilidad

Los gastos o ingresos que se refieran directamente a una unidad, se imputarán a dicha unidad. Si el gasto o ingreso se refiere a un edificio se imputará siguiendo los criterios de reparto aprobados por el Controller.

Asimismo, los gastos o ingresos que sean de aplicación directamente a la Sociedad, se repartirán a los edificios y unidades siguiendo unos criterios de reparto aprobados por el Controller.

Para poder llevar la contabilidad a estos niveles se deberá tener centros de costes por unidad/edificio. El Controller desarrollará una codificación específica para tales efectos.

De manera trimestral el Controller preparará Balance y Cuenta de resultados siguiendo estos niveles.

El órgano de administración de la Gestora preparará de manera semestral, los estados financieros de la Sociedad y, anualmente, las cuentas anuales de la misma, y los remitirá para su revisión al consejo de administración de la misma. A estos efectos, el órgano de administración de la Gestora establecerá un calendario de fechas de cierre acordado con el presidente del consejo de administración de la Sociedad.

Una vez cerradas las cuentas anuales se realizará una auditoría anual por los auditores de la Sociedad. Los auditores, con anterioridad a su visita física, deberán enviar un listado de la información necesaria. Dicha información se preparará antes de la llegada física de los auditores. El informe de auditoría deberá estar listo para finales de marzo.

Asimismo, los estados financieros que formule semestralmente el consejo de administración de la Sociedad serán sometidos, al menos a una revisión limitada del auditor de la Sociedad.

9. Procesos de la contabilidad

Las facturas deberán ser aprobadas mediante firma en la misma del órgano de administración de la Gestora. El mismo deberá especificar el centro de coste al que irá destinada la factura, así como el criterio de reparto. Una vez obtenida la firma, el Controller contabilizará la factura. Posteriormente se procederá su pago.

10. Presentación de impuestos

El Controller presentará los impuestos a partir de la información que periódicamente le sea comunicada por el órgano de administración de la Gestora a tal efecto.

Cada año se creará un calendario fiscal de presentación de impuestos, y el órgano de administración de la Gestora se encargará de facilitar la información necesaria

como mínimo cuatro (4) días laborables antes de la fecha límite de presentación del impuesto al fiscalista externo.

Una vez cumplido el plazo de presentación de impuesto, el Controller deberá enviar justificante del impuesto presentado al órgano de administración de la Gestora. En caso que no lo envíe, el órgano de administración de la Gestora conseguirá esta información y comprobará que el correspondiente cargo/ingreso ha sido debidamente cargado/abonado en el banco.

11. CCAA

Las cuentas anuales serán preparadas por el Controller en colaboración con el órgano de administración de la Gestora y auditadas por el auditor de la Sociedad, previa formulación por parte del consejo de administración. Estas cuentas anuales, así como el correspondiente informe de gestión, deberán remitirse no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio de acuerdo con la Circular del MAB 15/2016, *sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 15/2016”)*. Adicionalmente, y de acuerdo con la Circular 15/2016, la Sociedad realizará un informe financiero semestral, que equivaldrá a unos estados financieros intermedios sometidos a la revisión limitada de los auditores e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero semestral deberá remitirse al MAB dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre del ejercicio.

12. Accionistas

La Sociedad tendrá que generar una base de datos de los accionistas. Al ser las acciones nominativas y estar representadas por anotaciones en cuenta, se deberá llevar un registro de acciones nominativas que se deberá formalizar en el organismo pertinente. Para cumplir con la normativa vigente en relación con la incorporación al MAB de la Sociedad, ésta ha firmado un contrato con Banco de Sabadell, S.A. para la llevanza y mantenimiento del libro registro de accionistas de la Sociedad (el “**Libro Registro de Accionistas**”). Los principales servicios prestados por la entidad bancaria mencionada son:

- Carga inicial de los datos de los valores:
 - o Confirmación a Iberclear de la condición de entidad encargada de la llevanza del Libro Registro de Accionistas.
 - o Tareas previas para la carga inicial de accionistas, de titulares y cotitulares y número de títulos.
 - o Carga inicial del Libro Registro de Accionistas e inicio de la recepción de los ficheros emitidos por Iberclear de la negociación diaria de las acciones de la Sociedad en el MAB, plataforma multilateral de negociación.

- Llevanza del Libro Registro de Accionistas:
 - o Liquidación y control diario de la liquidación de las transacciones de compras, ventas, altas y bajas por cambios de titularidad y por comunicación y cancelación de préstamos.
 - o Elaboración periódica y/o a petición de informes a medida para el consejo de administración de la Sociedad. La información a incluir en dichos informes será la lista de mayores accionistas, mayores movimientos netos por accionista, participaciones significativas, información agrupada por tipo de operación, gráficos comparativos y demás información que el consejo de administración considere necesaria.
 - o Seguimiento y resolución de incidencias en la llevanza.
 - o Atención telefónica o por escrito a dudas o aclaraciones que la Sociedad, organismo oficial o cualquier otro autorizado a acceder al contenido del Libro Registro de Accionistas requiera.
 - o Archivo de la documentación durante un periodo mínimo de 6 años, siendo posible la reconstrucción de los movimientos si fuera necesario.

13. Honorarios

El Administrador de Fincas detraerá sus honorarios de los alquileres cobrados mensualmente a los arrendatarios y presentará la correspondiente liquidación a la Sociedad, en la que hubiera detraído los gastos por reparaciones y reformas inferiores a 500 euros, a través de la Gestora. El órgano de administración de la Sociedad deberá comprobar que los honorarios recibidos por la Gestora y el Administrador de Fincas están de acuerdo con los contratos vigentes.

14. Control de cumplimiento

El órgano de administración de la Sociedad deberá revisar que la Gestora cumpla las funciones que tiene contratadas. A su vez, el órgano de administración de la Gestora deberá revisar que todos los procedimientos llevados a cabo por terceros contratados por la Sociedad se cumplan. Cada trimestre deberá realizarse un control aleatorio sobre todos los puntos que se especifican en este manual.

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente Informe, en Badalona, en el domicilio social, a 18 de diciembre de 2017.