

A BME GROWTH

Madrid, 20 de octubre de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Trivium SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento:

Otra Información Relevante

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2020:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Trivium SOCIMI, del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado 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 consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable 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 que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados 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 consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4.1 d) de las notas explicativas adjuntas en la que se indica que, como consecuencia de los efectos en el mercado de la crisis sanitaria del Covid-19, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el Grupo a 30 de junio de 2020 están sujetas a una incertidumbre sustancial de valoración, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME MTF Equity (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/18848 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S.FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL,
email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.10.19 21:17:22 +02'00'

Fernando González Cuervo

19 de octubre de 2020

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2020

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Nota	Página	
	Balance intermedio consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado	7
	Notas explicativas de los estados financieros Intermedios consolidados	8
1	Sociedades del Grupo	8
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	12
	3.1 Sociedad dependiente	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	13
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	14
	3.4 Activos financieros	14
	3.5 Patrimonio neto	14
	3.6 Pasivos financieros	15
	3.7 Coberturas contables	15
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	15
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	16
	3.10 Reconocimiento de ingresos	16
	3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
	3.12 Medio ambiente	17
	3.13 Negocios conjuntos	17
	3.14 Transacciones entre partes vinculadas	17
	3.15 Información segmentada	18
	3.16 Arrendamientos	18
4	Gestión del riesgo financiero	18
	4.1 Gestión del riesgo financiero	18
	4.2 Gestión del capital	20
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	20
5	Información segmentada	20
6	Inversiones inmobiliarias	23
7	Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas	25
8	Análisis de instrumentos financieros	27
9	Préstamos y partidas a cobrar	29
10	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29
11	Fondos propios	30
12	Ajustes por cambio de valor	32
13	Débitos y partidas a pagar	33
14	Ingresos y gastos	34
15	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	35
	15.1 Impuesto sobre beneficios	35
	15.2 Situación fiscal	36
	15.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos	37
16	Compromisos	38
17	Consejo de Administración y alta dirección	39
18	Otras operaciones con partes vinculadas	39
19	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	40
20	Honorarios de auditores de cuentas	41
21	Personal	41
22	Hechos posteriores al cierre	41

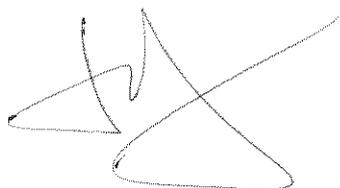
TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE 2019**

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	30 de junio de 2020 (*)	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	6	456.269.185	462.895.000
Inversiones financieras - Participaciones	7	161.076	161.076
Activos por derivados financieros a largo plazo	8 y 9	185.964	295.363
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	6.027.051	5.383.509
Activos por impuestos diferidos	15	547.939	547.939
Total activo no corriente		463.191.215	469.282.887
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.672.361	1.031.003
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	4.499.507	573.385
Créditos con las Administraciones Públicas	15	153.559	294.903
Deudores varios	8 y 9	19.295	162.715
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	431.702	370.315
Periodificaciones a corto plazo		505.641	623.842
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	4.546.637	3.841.914
Total activo corriente		10.156.341	5.867.074
TOTAL ACTIVO		473.347.556	475.149.961

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2020 (*)	31 de diciembre de 2019
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		234.384.026	242.638.029
Capital	11	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	11	234.523.000	234.523.000
Reservas	11	(791.408)	1.046.591
Resultados de ejercicios anteriores	11	(306.090)	(306.090)
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(150.093)	(150.093)
Otras aportaciones de socios	11	1.600.000	1.600.000
Resultado consolidado del periodo	11	(4.029.693)	2.276.912
Operaciones de cobertura	12	(1.461.690)	(1.352.291)
Total patrimonio neto		234.384.026	242.638.029
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		230.707.752	226.246.824
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	213.332.494	209.200.901
Otros pasivos financieros	8 y 13	6.024.559	5.695.224
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
Total pasivo no corriente		230.707.752	226.246.824
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		6.824.804	5.389.306
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	176.550	188.717
Otras deudas con empresas del Grupo	8, 13 y 18	2.064.911	-
Otros pasivos financieros	8 y 13	4.583.343	5.200.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.430.974	875.802
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	155.016	199.881
Otros acreedores	8 y 13	578.558	245.013
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	467.793	341.996
Anticipos de clientes	8 y 13	229.607	88.912
Total pasivo corriente		8.255.778	6.265.108
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		473.347.556	475.149.961

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE
JUNIO DE 2020 Y 2019**

(Expresadas en Euros)

	Notas	30 de junio de 2020 (*)	30 de junio de 2019 (*)
Importe neto de la cifra de negocios		14.912.957	17.931.337
Prestaciones de servicios	14	14.912.957	17.931.337
Otros ingresos explotación		211.890	18.412
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	211.890	18.412
Otros gastos de explotación		(6.586.946)	(7.550.951)
Servicios exteriores	14	(5.745.806)	(6.609.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(181.350)	(19.844)
Otros gastos de gestión corriente		(659.790)	(921.664)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado		(4.953.004)	(4.918.917)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(4.957.955)	-
Deterioros y pérdidas	6	(4.957.955)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.373.058)	5.479.881
Ingresos financieros		1.313	471
Gastos financieros		(2.653.461)	(2.504.901)
RESULTADO FINANCIERO	14	(2.652.148)	(2.504.430)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.025.206)	2.975.451
Impuesto sobre beneficios	15	(4.487)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		(4.029.693)	2.975.451

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO
DE 2020 Y 2019**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

(Expresados en Euros)

	Notas	30 de junio de 2020 (*)	30 de junio de 2019 (*)
Resultado consolidado del periodo	15	(4.029.693)	2.975.451
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	(109.399)	(1.151.013)
- Gastos de constitución y ampliación de capital		-	(60.525)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(109.399)	(1.211.538)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		(4.139.092)	1.763.913

(*) Saldos no auditados.

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019.**

(Expresados en Euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones y participaciones de la sociedad dominante (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Ajuste por cambio de valor (Nota 12)	TOTAL
SALDO, INICIO PERIODO 2019	5.000.000	250.477.000	(2.972)	-	-	-	553.089	(157.039)	255.870.079
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	190.384	-	-	-	2.276.912	(1.195.252)	1.272.043
Operaciones con socios y propietarios:									
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	(150.093)	-	-	-	(150.093)
Aumentos	-	-	-	-	-	1.600.000	-	-	1.600.000
Reducciones	-	(15.954.000)	-	-	-	-	-	-	(15.954.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	859.179	(306.090)	-	-	(553.089)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2019	5.000.000	234.523.000	1.046.591	(306.090)	(150.093)	1.600.000	2.276.912	(1.352.291)	242.638.029
SALDO, FINAL EJERCICIO 2019	5.000.000	234.523.000	1.046.591	(306.090)	(150.093)	1.600.000	2.276.912	(1.352.291)	242.638.029
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(4.029.693)	(109.399)	(4.139.092)
Operaciones con socios y propietarios:									
Distribución de dividendos	-	-	-	(4.114.911)	-	-	-	-	(4.114.911)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.837.999)	4.114.911	-	-	(2.276.912)	-	-
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2020 (*)	5.000.000	234.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.093)	1.600.000	(4.029.693)	(1.461.690)	234.384.026

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO
DE 2020 Y 2019**

(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2020 (*)	30 de junio de 2019 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4,025,206)	2,975,451
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	(1,313)	(471)
Gastos financieros	14	2,653,461	2,504,901
Correcciones valorativas por deterioro	6	4,957,955	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	181,350	19,844
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	4,953,004	4,918,917
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(4,870,999)	140,817
Otros activos corrientes		(39,019)	(37,183)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	(164,070)	445,300
Otros pasivos corrientes		168,943	(7,887,043)
Otros activos y pasivos no corrientes		504,849	(20,850)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(2,250,976)	(2,216,764)
Cobros de intereses		1,313	471
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		175,876	(13,259)
Otros cobros (pagos)		(63,149)	(14,650)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2,182,019	815,481
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(3,144,237)	(1,514,037)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(3,144,237)	(1,514,037)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(6,792,093)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	3,716,941	(108,684)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(2,050,000)	-
Otros		-	(60,525)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		1,666,941	(6,961,302)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		704,723	(7,659,858)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		3,841,914	13,347,988
Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	4,546,637	5,688,130
		704,723	(7,659,858)

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en Euros)

1 SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

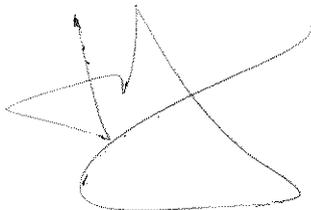
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante), se constituyó el 23 de julio de 2018, bajo la denominación de Global Tarpeya, S.L. (Sociedad Unipersonal) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.158, folio 90, sección 8ª, hoja M-679039. Con fecha 6 de noviembre de 2018 la sociedad dominante pierde su carácter de unipersonalidad tras la transmisión de las participaciones sociales a las sociedades Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Éboli Centro Comercial S.A.) y Armati Limited. Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante se transformó en sociedad anónima y con posterioridad, el 19 de diciembre de 2018, cambia su denominación social pasando a adoptar su actual denominación.

El domicilio social de la Sociedad dominante se encuentra en Madrid, calle Goya nº 22 3ª planta.

La Sociedad dominante deposita sus cuentas individuales y consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en el ejercicio de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs.
- d) 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, o la norma que la sustituya en el futuro.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización desde el 3 de julio de 2019 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 30 de junio de 2020, Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo) (Nota 1.2).

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en esta memoria están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria con fecha de 28 de marzo de 2019 y efecto 1 de enero de 2019 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

1. Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
2. Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad dominante 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 y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
3. Los bienes inmuebles que integren 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.

1.2 Sociedad dependiente

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

30 de junio de 2020		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	245.254.021	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

31 de diciembre de 2019		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	245.254.021	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

Transacciones en 2020:

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Transacciones en 2019:

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Los supuestos por la que se consolida esta sociedad corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante ha notificado esta sociedad que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital (en 2020 y 2019).

La sociedad dependiente cierra su ejercicio el 31 de diciembre y está incluida en la consolidación.

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. y de la sociedad dependiente e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016), en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

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

La preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables.

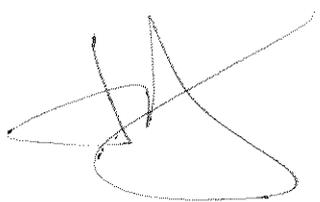
Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Al preparar los presentes estados financieros intermedios consolidados, los administradores de la Sociedad dominante elaboraran estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados.

Los estados financieros intermedios consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio obtiene valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS"), en base a la edición del Red Book publicado en junio del año 2017 ("RICS Valuation – Professional Standards June 2017"). A 30 de junio de 2020 las valoraciones han sido realizadas internamente por el Grupo.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

c) Comparación de la información

El balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2020 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada presenta como información comparativa el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de las notas explicativas.

3 CRITERIOS CONTABLES

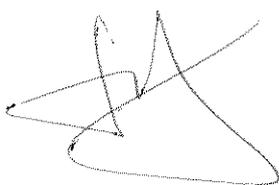
Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 son las siguientes:

3.1 Sociedad Dependiente

Métodos de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del Grupo se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal: los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante estados financieros intermedios referidas a la misma fecha y mismo periodo que los estados financieros intermedios consolidados.
2. Homogeneización valorativa: Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación: Las diferentes partidas de los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto: Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

5. Eliminaciones de partidas intragrupo: Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.2 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye trabajos en las propiedades clasificados como inmovilizado en curso.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	Años vida útil	Tipo de amortización
Construcciones	20-50	2%-5%
Instalaciones Técnicas	3-20	5%-33%
Mobiliario	10-20	5%-10%
Otro inmovilizado material	4	25%

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias sea indicativo de que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance consolidado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.7.

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

3.6 Pasivos financieros

c) Débitos y partidas a pagar

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por el Grupo, originadas en la compra de bienes o servicios en el curso normal de operaciones y las que, no teniendo un origen comercial, no pueden clasificarse como instrumentos financieros derivados.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, corregida en función de los costes de transacción directamente atribuibles. Estos pasivos se valoran posteriormente al coste amortizado.

El Grupo da de baja en cuentas a los pasivos financieros en el momento en que dejan de existir las obligaciones que los generan.

d) Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.7.

3.7 Coberturas contables

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos del Grupo.

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica las operaciones de cobertura realizadas como coberturas de flujos de efectivo. Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado.

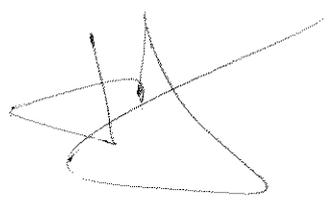
3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el periodo y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Régimen SOCIMI:

El 28 de marzo de 2019 la Sociedad solicitó ante la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) determinándose así su aplicación desde el 1 de enero de 2019.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por la Sociedad dominante y sometidas a este régimen especial están sujetas al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en las notas explicativas.

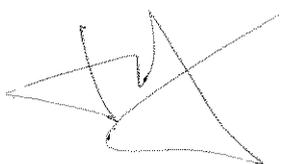
3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

3.12 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

3.13 Negocios conjuntos

La Sociedad dependiente constituyó una Comunidad de Bienes para la explotación del parking del Centro Comercial Gran Casa. La Sociedad dependiente tiene registrada la aportación realizada a la Comunidad de Bienes como un instrumento de patrimonio, no contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, al no resultar de importe significativo. Los estados financieros de la Comunidad de Bienes se desglosan en la Nota 7.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden al Grupo, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

El Grupo desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

3.15 Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas y llevar a cargo las actividades relevantes.

3.16 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendador

Los centros comerciales se encuentran arrendados a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

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

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable (Nota 8).

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.

b) Riesgo de crédito

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el fallo de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

c) Riesgo de liquidez

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

d) Otros riesgos

El brote de coronavirus en diciembre de 2019 (COVID19) y su expansión global, ha motivado que la enfermedad haya sido calificada como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS) desde el pasado 11 de marzo. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado volatilidad del mercado a escala mundial.

El 14 de marzo de 2020 el Gobierno de España decretó el Estado de Alarma, que fue prolongado en diversas ocasiones y que finalizó el pasado 21 de junio. Durante el periodo de Estado de Alarma se ordenó, entre otras cosas, el cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de aquellos considerados de primera necesidad.

En opinión del Grupo los principales impactos que el COVID19 ha tenido sobre los presentes estados financieros intermedios se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

La mayor parte de los inquilinos de los centros comerciales GranCasa, Max Center y Valle Real se han visto afectados por los cierres temporales decretados durante el Estado de Alarma, si bien han ido reanudando progresivamente su actividad en línea con las distintas fases de la desescalada, cumpliendo con las medidas de restricción al área de ventas y aforo máximo permitido para garantizar la seguridad de los clientes y empleados. Actualmente, más del 95% de la superficie total de los centros comerciales de la Sociedad está abierta al público, excluyendo de dichos porcentajes aquellos locales cerrados en relación a obras y aquellos que están vacíos.

- Riesgo de liquidez:

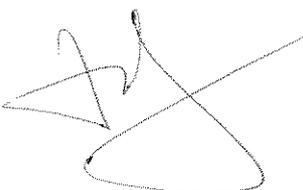
El Consejo de Administración de la Sociedad dominante realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 4.546.637 euros.

- Tasa de morosidad:

La paralización de la actividad económica derivada de la declaración del estado de alarma, ha provocado que algunos inquilinos se pusieran en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el período de cierre. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador y, a la fecha del presente informe, se han alcanzado acuerdos sobre el 72% de los contratos en negociación, existiendo negociaciones abiertas y en fase avanzada con el restante 28%. Estos acuerdos contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales.

- Riesgo de valoración de las inversiones inmobiliarias:

Como consecuencia de la crisis sanitaria, la actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el Grupo no se pueden sustentar en las evidencias de mercado y comparables previos al COVID 19. El mercado se enfrenta a una situación sin precedentes, razón por la cual dicha valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

normales. Dadas estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales, no obstante, no anula su credibilidad.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), en base a la información disponible actualizada. A cierre del ejercicio, la valoración se realizará por expertos independientes, al igual que en ejercicios anteriores.

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 30 de junio de 2020 la ratio de apalancamiento financiero neto es 46,65% (31 de diciembre de 2019: 45,47%). Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Deuda financiera (Nota 13)	213.509.044	209.389.618
Patrimonio Neto (Nota 11)	234.384.026	242.638.029
Caja (Nota 10)	4.546.637	3.841.914
Apalancamiento neto	46,65%	45,47%

(*) Saldos no auditados.

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los distintos niveles de instrumentos financieros que se valoran a valor razonable se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

Los administradores de la Sociedad dominante son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección de la Sociedad dominante ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: Inmobiliario y Corporativo.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

El segmento Inmobiliario centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6 de estos estados financieros intermedios consolidados.

El segmento Corporativo se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos.

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos se muestra a continuación:

	30 de junio de 2020 (*)		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	14.912.957	-	14.912.957
Otros ingresos de explotación	211.327	563	211.890
Otros gastos de explotación	(6.106.643)	(480.303)	(6.586.946)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(4.953.004)	-	(4.953.004)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(4.957.955)	-	(4.957.955)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(893.318)	(479.740)	(1.373.058)
Ingresos financieros	-	1.313	1.313
Gastos financieros	(2.653.461)	-	(2.653.461)
RESULTADO FINANCIERO	(2.653.461)	1.313	(2.652.148)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.546.779)	(478.427)	(4.025.206)
Impuesto sobre beneficios	-	(4.487)	(4.487)
RESULTADO DEL PERIODO	(3.546.779)	(482.914)	(4.029.693)

(*) Saldos no auditados.

	30 de junio de 2019 (*)		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	17.931.337	-	17.931.337
Otros ingresos de explotación	16.768	1.644	18.412
Otros gastos de explotación	(6.999.595)	(551.356)	(7.550.951)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(4.918.917)	-	(4.918.917)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.029.593	(549.712)	5.479.881
Ingresos financieros	471	-	471
Gastos financieros	(2.504.901)	-	(2.504.901)
RESULTADO FINANCIERO	(2.504.430)	-	(2.504.430)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.525.163	(549.712)	2.975.451
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	3.525.163	(549.712)	2.975.451

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de junio de 2020

	Inmobiliario	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	456.269,185	-	456.269,185
Inversiones financieras - Participaciones	161.076	-	161.076
Activos por derivados financieros a largo plazo	185.964	-	185.964
Otros activos no corrientes	6.027,051	-	6.027,051
Activos por impuestos diferidos	547,939	-	547,939
ACTIVO NO CORRIENTE	463.191,215	-	463.191,215
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.518,802	153,559	4.672,361
Periodificaciones a corto plazo	505,641	-	505,641
Inversiones financieras a corto plazo	431,702	-	431,702
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	4.546,637	-	4.546,637
ACTIVO CORRIENTE	10.002,782	153,559	10.156,341
TOTAL ACTIVO	473.193,997	153,559	473.347,556
Deudas con entidades de crédito	213.332,494	-	213.332,494
Otros pasivos financieros	6,024,559	-	6,024,559
Pasivos por impuestos diferidos	11,350,699	-	11,350,699
PASIVO NO CORRIENTE	230.707,752	-	230.707,752
Deudas a corto plazo	2,241,461	-	2,241,461
Otros pasivos financieros	4,583,343	-	4,583,343
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	963,181	467,793	1,430,974
PASIVO CORRIENTE	7.787,985	467,793	8.255,778
TOTAL PASIVO	238.495,737	467,793	238.963,530

(*) Saldos no auditados.

31 de diciembre de 2019

	Inmobiliario	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	462.895,000	-	462.895,000
Inversiones financieras - Participaciones	161,076	-	161,076
Activos por derivados financieros a largo plazo	295,363	-	295,363
Otros activos no corrientes	5,383,509	-	5,383,509
Activos por impuestos diferidos	547,939	-	547,939
ACTIVO NO CORRIENTE	469.282,887	-	469.282,887
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	736,100	294,903	1,031,003
Periodificaciones a corto plazo	623,842	-	623,842
Inversiones financieras a corto plazo	370,315	-	370,315
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	3,841,914	-	3,841,914
ACTIVO CORRIENTE	5.572,171	294,903	5.867,074
TOTAL ACTIVO	474.855,058	294,903	475.149,961
Deudas con entidades de crédito	209,200,901	-	209,200,901
Otros pasivos financieros	5,695,224	-	5,695,224
Pasivos por impuestos diferidos	11,350,699	-	11,350,699
PASIVO NO CORRIENTE	226.246,824	-	226.246,824
Deudas a corto plazo	188,717	-	188,717
Otros pasivos financieros	5,200,589	-	5,200,589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	533,806	341,996	875,802
PASIVO CORRIENTE	5.923,112	341,996	6.265,108
TOTAL PASIVO	232.169,936	341,996	232.511,932

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2018	185.211.562	268.921.857	9.305.593	1.626.760	2.721.204	1.683.509	469.470.485
Altas	-	-	-	-	-	603.340	603.340
Trasposos	-	(157.126)	357.975	43	(200.789)	-	103
Dotación para amortización	-	(3.966.723)	(480.478)	(87.505)	(384.211)	-	(4.918.917)
Saldo a 30/06/2019 (*)	185.211.562	264.798.008	9.183.090	1.539.298	2.136.204	2.286.849	465.155.011
Coste	185.211.562	269.006.792	9.690.097	1.643.601	2.838.346	2.286.849	470.877.247
Amortización acumulada	-	(4.208.784)	(507.007)	(104.303)	(702.142)	-	(5.522.236)
Valor contable a 30/06/2019 (*)	185.211.562	264.798.008	9.183.090	1.539.298	2.136.204	2.286.849	465.155.011
Valor contable a 31/12/2019	185.211.562	257.393.739	9.050.804	1.367.315	3.221.185	6.650.395	462.895.000
Altas	-	-	-	-	-	3.285.144	3.285.144
Dotación para amortización	-	(3.966.422)	(474.263)	(87.505)	(424.814)	-	(4.953.004)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el período	-	(4.957.955)	-	-	-	-	(4.957.955)
Saldo a 30/06/2020 (*)	185.211.562	248.469.362	8.576.541	1.279.810	2.796.371	9.935.539	456.269.185
Coste	185.211.562	270.027.076	10.051.975	1.559.123	4.426.926	9.935.539	481.212.201
Amortización acumulada	-	(12.163.317)	(1.475.434)	(279.313)	(1.630.555)	-	(15.548.619)
Pérdidas por deterioro	-	(9.394.397)	-	-	-	-	(9.394.397)
Valor contable a 30/06/2020 (*)	185.211.562	248.469.362	8.576.541	1.279.810	2.796.371	9.935.539	456.269.185

(*) Saldos no auditados.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Las principales altas en Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso, del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020, corresponden, fundamentalmente, a las obras de remodelación de Max Center por importe de 2.433.222 euros.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 f). A 30 de junio de 2020 se ha registrado un deterioro por importe de 4.957.955 euros en los inmuebles de Max Center y Max Ocio.

A 31 de diciembre de 2019 se registró un deterioro por importe de 4.436.442 euros en los inmuebles de Max Center y Max Ocio.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	30/06/2020 (*)	30/06/2019 (*)
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	14.912.957	17.931.337
Otros ingresos ordinarios	211.327	16.768
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(6.106.643)	(6.999.595)

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

A 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>30/06/2019 (*)</u>
Menos de un año	24.479.951	24.817.885
Entre uno y cinco años	62.672.059	66.349.797
Más de cinco años	49.972.134	46.995.767
Contratos renovados automáticamente *	<u>339.828</u>	<u> </u>
	<u>137.463.972</u>	<u>138.163.449</u>

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

(*) Saldos no auditados.

Algunos de estos contratos de arrendamiento en vigor a 30 de junio tienen cláusulas de cancelación anticipada ejercitables por los inquilinos con un preaviso que suele oscilar entre 6 y 12 meses.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

c) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas 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 se considera suficiente en relación con los riesgos señalados.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran aseguradas por el valor de reconstrucción según expertos independientes.

d) Obligaciones

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre de 2019 las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales están hipotecadas como garantía del préstamo bancario con Aareal Bank y Banco Santander (Nota 8).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

f) Proceso de valoración

Al 30 de junio de 2020, los valores de mercado de los centros comerciales Valle Real y Gran Casa superan el importe del valor neto contable registrado en los estados financieros intermedios consolidados. Para el inmueble Max Center y Max Ocio se ha registrado un deterioro por importe de 4.957.995 euros. Estas valoraciones fueron han sido calculadas internamente por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2019, los valores de mercado de los centros comerciales Valle Real y Gran Casa superan el importe del valor neto contable registrado en las cuentas anuales consolidadas. Para el inmueble Max Center y Max Ocio se ha registrado un deterioro por importe de 4.436.442 euros. Estas valoraciones fueron realizadas por un experto independiente (Cushman & Wakefield).

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Hipótesis clave para el cálculo del valor en uso utilizadas por el tasador independiente

La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida. Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento, entre el 7% y el 8% para junio de 2020 y entre 7% y el 8% para 2019, de acuerdo con la naturaleza de los flujos descontados.
- Obtención de un valor residual (TV) determinado por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta, y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos.

7 INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

30 de junio de 2020 (*):

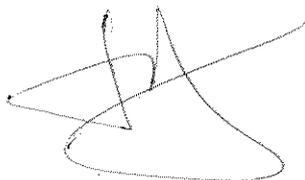
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Variaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Instrumentos de patrimonio			
Coste	617.281		617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(456.205)		(456.205)
	<u>161.076</u>	<u>-</u>	<u>161.076</u>

(*) Saldos no auditados.

31 de diciembre de 2019:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Variaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Instrumentos de patrimonio			
Coste	483.552	133.729	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(478.050)	21.845	(456.205)
	<u>5.502</u>	<u>155.574</u>	<u>161.076</u>

Con fecha 5 de diciembre de 2007 la Sociedad dependiente Iberian Assets constituyó una Comunidad de Bienes para la explotación del *parking* del Centro Comercial Gran Casa, siendo su participación en esta Comunidad de Bienes del 62,37%. A pesar de tratarse de un negocio conjunto, la Sociedad dependiente no ha integrado proporcionalmente en sus estados financieros intermedios consolidados los activos y pasivos de dicha Comunidad de Bienes de acuerdo con el porcentaje de participación al no ser de importe significativo.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019 son como sigue:

	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Balance		
Inmovilizado inmaterial	2.787	3.981
Inmovilizado material	172.519	183.081
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.531	9.735
Tesorería	162.988	164.991
Fondos propios	(271.035)	(258.259)
Otros pasivos financieros	(1.800)	(1.690)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(91.596)	(106.445)
	-	-

(*) Saldos no auditados.

	30 de junio de 2020 (*)	30 de junio de 2019 (*)
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Ingresos por ventas	128.909	160.525
Otros ingresos financieros	64	52
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(103.943)	(89.267)
Amortización del inmovilizado	(11.757)	(6.272)
Gastos extraordinarios	(497)	-
Resultado	12.776	65.038

(*) Saldos no auditados.

A 30 de junio de 2020 la sociedad dependiente no reconoció deterioro de valor adicional por su participación en la Comunidad de Bienes. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dependiente reconoce una reversión del deterioro por importe de 21.845 euros

La información relativa a negocios conjuntos al 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos próprios	Resultado de explotación
Comunidad de bienes	161.076	62,37%	1.067.729	(809.470)	12.776	271.035	25.030

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos próprios	Resultado de explotación
Comunidad de bienes	161.076	62,37%	1.067.729	(786.400)	(23.070)	258.259	962

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Los resultados de la Comunidad de Bienes indicado en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

g) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros," excepto "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 10), es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 9)	6.027.051	5.383.509	185.964	295.363	6.213.015	5.678.872
	<u>6.027.051</u>	<u>5.383.509</u>	<u>185.964</u>	<u>295.363</u>	<u>6.213.015</u>	<u>5.678.872</u>

(*) Saldos no auditados.

	Activos financieros a corto plazo			
	Valores representativos de deuda		Total	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 9)	4.950.504	1.106.415	4.950.504	1.106.415
	<u>4.950.504</u>	<u>1.106.415</u>	<u>4.950.504</u>	<u>1.106.415</u>

(*) Saldos no auditados.

A 30 de junio de 2020, el importe de "Prestamos y partidas a cobrar" a largo plazo por importe de 6.027.051 euros incluye 3.658.995 euros de fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos (31 de diciembre 2019: 5.326.229 euros).

A 30 de junio de 2020 se ha producido un incremento de Los "Préstamos y partidas a cobrar" a corto plazo con respecto a 2019 debido a un incremento de las cuentas a cobrar de clientes, que se espera regularizar a corto plazo.

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	213.332.494	209.200.901	6.024.559	5.695.224	219.357.053	214.896.125
	<u>213.332.494</u>	<u>209.200.901</u>	<u>6.024.559</u>	<u>5.695.224</u>	<u>219.357.053</u>	<u>214.896.125</u>

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	176.550	188.717	7.611.435	5.734.395	7.787.985	5.923.112
	176.550	188.717	7.611.435	5.734.395	7.787.985	5.923.112

(*) Saldos no auditados.

A 30 de junio de 2020, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 6.024.559 euros incluye 5.417.683 euros de fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2019: 5.695.224 euros).

A 30 de junio de 2020, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 7.611.435 euros incluye 1.122.565 euros de fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler. (31 de diciembre 2019: 857.340 euros) y 2.064.911 euros de dividendos a pagar a sus accionistas.

Deudas con entidades de crédito

Con fecha 19 de diciembre del 2018, el Grupo suscribió un préstamo sindicado con Aareal Bank y Banco Santander por un importe máximo de 249.288.000 euros.

A dicha fecha el Grupo ha dispuesto un importe de 217.793.351 euros (31 de diciembre de 2019: 210.479.000 euros). Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 el Grupo dispuso más 7.341.351 euros adicionales.

La duración del préstamo es de 7 años y su vencimiento es el 19 de diciembre de 2025.

Este préstamo está garantizado por una hipoteca de primer rango sobre las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales a favor de las entidades financiadoras.

El préstamo devenga un tipo de interés trimestral de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,60%, con excepción del importe de 210.479.000 euros, para el cual se devenga un tipo de interés fijo trimestral de 0,245% más un diferencial de 1,60%, desde el 19 de diciembre de 2018 y hasta el 19 de diciembre de 2023.

Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses. Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020 ascendieron a 2.000.306 euros (30 de junio de 2019: 1.952.456 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio del 2020 ascendieron a 133.346 euros (31 de diciembre del 2019: 142.311 euros).

El contrato del mencionado préstamo obliga al cumplimiento de la ratio de cobertura para el servicio de la deuda, la ratio *loan to value* y la ratio *yield on debt*, los cuales se cumplen al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

Derivados de cobertura

Con fecha 19 de diciembre del 2018, El Grupo contrató con CaixaBank un contrato de cobertura CAP por el 100% del importe del préstamo bancario dispuesto a esa fecha (de 210.479.000 euros), por el que tuvo que hacer un desembolso de 1.700.000 euros. Este contrato de cobertura tiene vencimiento el 19 de diciembre de 2023. El derivado establece un CAP de tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses en el 2%.

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 30 de junio de 2020 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 185.964 euros (31 de diciembre de 2019: 295.363 euros).

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

9 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
No corriente:		
Activos por derivados financieros a largo plazo	185.964	295.363
Inversiones financieras a largo plazo	<u>6.027.051</u>	<u>5.383.509</u>
	<u>6.213.015</u>	<u>5.678.872</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.499.507	573.385
Otros deudores	19.295	162.715
Inversiones financieras a corto plazo	<u>431.702</u>	<u>370.315</u>
	<u>4.950.504</u>	<u>1.106.415</u>
	<u>11.163.519</u>	<u>6.785.287</u>

(*) Saldos no auditados.

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables en los préstamos y partidas a cobrar.

Correcciones valorativas

El saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios se presentan neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	(338.189)	(239.674)
(Dotaciones) / Reversiones netas	<u>(181.350)</u>	<u>(98.515)</u>
Saldo final	<u>(519.539)</u>	<u>(338.189)</u>

(*) Saldos no auditados.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo no mantiene ninguna garantía como seguro.

10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye:

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>4.546.637</u>	<u>3.841.914</u>
	<u>4.546.637</u>	<u>3.841.914</u>

(*) Saldos no auditados.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 30 de junio de 2020 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 3.970.631 euros (31 de diciembre de 2019: 3.665.870 euros).

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

11 FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado y prima de emisión de la Sociedad dominante

El capital social inicial de la Sociedad dominante está constituido por 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por las sociedades: Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Eboli Centro Comercial, S.A.) 450 participaciones de 1 euro de valor nominal, que representa el 12,5% del capital social inicial y Armati Limited, 3.150 participaciones de 1 euro de valor nominal y que representa el 87,5% del capital social inicial.

Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante se convirtió en sociedad anónima y procedió a realizar una ampliación de capital por importe de 60.000 euros mediante la emisión de 60.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Las acciones fueron suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad dominante en la misma proporción que en el desembolso inicial, esto es un 12,5% por parte de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Éboli Centro Comercial, S.A.) por importe de 7.500 euros, y un 87,5% por parte de Armati Limited por importe de 52.500 euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a realizar una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 4.936.400 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 50,74 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas (250.477.000 euros):

- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Eboli Centro Comercial S.A.) por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 31.309.625 euros correspondiente a la prima de emisión y
- Armati Limited por importe de 4.319.350 euros correspondiente a las 4.319.350 nuevas acciones emitidas de 1 euro de valor nominal y 219.167.375 euros correspondiente a la prima de emisión.

Con fecha 26 de marzo de 2019 los accionistas de la Sociedad dominante acordaron la devolución de una prima de emisión de acciones por un importe de 4.386.000 euros (548.250 euros para Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. y 3.837.750 euros de Armati Limited).

Con fecha 1 de abril de 2019 los accionistas de la Sociedad dominante acordaron realizar una aportación al patrimonio neto de la Sociedad por un importe de 1.600.000 euros (200.000 euros de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. y 1.400.000 euros de Armati Limited).

Con fecha 6 de junio de 2019 los accionistas de la Sociedad dominante acordaron la devolución de una prima de emisión de acciones por un importe de 11.568.000 euros, mediante la transferencia de 3 tramos de 3.856.000 euros cada uno (la primera hasta junio, la segunda hasta septiembre y la tercera hasta diciembre).

Con fecha de 13 de junio de 2019 la Sociedad dominante adquirió acciones propias por importe de 150.093 euros representadas por 2.943 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 50 euros por acción. En la misma fecha los accionistas de la sociedad vendieron 39.228 acciones: Key Dee Limited (17.157 acciones), Novarek Holding Limited (17.157 acciones) y a personas físicas (4.914 acciones minoritarias).

A 30 de junio de 2020 el capital social de la Sociedad dominante asciende 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	30/06/2020 (*)		31/12/2019	
	Acciones	%	Acciones	%
Armati Limited	4.338.111	86,76%	4.338.111	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	619.718	12,39%	619.718	12,39%
Total	4.957.829	99,15%	4.957.829	99,15%

(*) Saldos no auditados.

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	457.212	-
	<u>457.212</u>	<u>-</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	(63.497)	(63.497)
	<u>(63.497)</u>	<u>(63.497)</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(306.090)</u>	<u>(306.090)</u>
Total de reservas de Sociedad dominante	<u>87.625</u>	<u>(369.587)</u>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	(5.307.565)	-
Iberian Assets, S.A.	4.122.442	1.110.088
Reservas en sociedades consolidadas	<u>(1.185.123)</u>	<u>1.110.088</u>
	(1.097.498)	740.501

(*) Saldos no auditados.

Reserva legal:

La reserva legal de la Sociedad dominante debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

El 26 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 457.212 euros.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad dominante no tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han registrado gastos de ampliación de capital de 60.525 euros.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad dominante tiene registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la constitución y ampliación de capital de la sociedad por un importe de 63.497 euros.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

c) Dividendos

Con fecha de 26 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de:

- 2.050.000 euros de dividendo a la cuenta a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y
- 2.064.911 euros de dividendo a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, descontados del reparto de dividendos a cuenta.

El respectivo pago del dividendo de 2.064.911 se hizo efectivo el día 17 de julio de 2020.

d) Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado aprobada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 26 de junio de 2020 fue la siguiente:

	<u>2019</u>
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	4.572.123
Aplicación	
Reserva legal	457.212
Dividendos	4.114.911
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-

e) Aportación al resultado consolidado

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>30/06/2019 (*)</u>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	(197.371)	(735.442)
Iberian Assets, S.A.	<u>(3.832.322)</u>	<u>3.012.354</u>
	(4.029.693)	2.276.912

(*) Saldos no auditados.

12 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

	<u>Cobertura de flujos de efectivo</u>	
	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	(1.352.291)	(157.039)
Ingresos/(gastos)	(109.399)	(1.195.252)
Saldo final	(1.461.690)	(1.352.291)

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

13 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	213.332.494	209.200.901
Acreedores varios	186.525	-
Otros pasivos no corrientes	<u>5.838.034</u>	<u>5.695.224</u>
	<u>219.357.053</u>	<u>214.896.125</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	176.550	188.717
Proveedores, otras partes vinculadas	155.016	199.881
Deudas con empresas del Grupo	2.064.911	-
Acreedores varios	578.558	245.013
Anticipos de clientes	229.607	88.912
Otros pasivos corrientes	<u>4.583.343</u>	<u>5.200.589</u>
	<u>7.787.985</u>	<u>5.923.112</u>
	<u>227.145.038</u>	<u>220.819.237</u>

(*) Saldos no auditados.

No existe efecto significativo sobre valores razonables de débitos y partidas a pagar. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar están denominados en euros.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedad de Capital):

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	29
Ratio de operaciones pagadas	33	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	56	19
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	91 208	6 641
Total pagos pendientes	1 210	109

(*) Saldos no auditados.

La Sociedad dependiente está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

14 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	30/06/2020 (*)		30/06/2019 (*)	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	14.912.957	98,6	17.931.337	99,9
Otros ingresos de explotación	211.890	1,4	18.412	0,1
	<u>15.124.847</u>	<u>100,0</u>	<u>17.949.749</u>	<u>100,0</u>

(*) Saldos no auditados.

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 3.401.598 euros (31 de junio de 2019: 3.982.410 euros).

b) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	30/06/2020 (*)	30/06/2019 (*)
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	326.422	367.450
Servicios de profesionales independientes	196.495	251.404
Primas de Seguros	296.671	-
Pérdidas provisión comerciales incobrables	181.350	19.844
Otros servicios	4.926.218	5.990.589
	<u>5.927.156</u>	<u>6.629.287</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	659.790	706.869
Otros gastos	-	214.795
	<u>659.790</u>	<u>921.664</u>
	<u>6.586.946</u>	<u>7.550.951</u>

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	30/06/2020 (*)	30/06/2019 (*)
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	1.313	471
	<u>1.313</u>	<u>471</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(2.000.306)	(1.952.456)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(414.652)	(305.089)
Otros gastos financieros	(238.503)	(247.356)
	<u>(2.653.461)</u>	<u>(2.504.901)</u>
	<u>(2.652.148)</u>	<u>(2.504.430)</u>

(*) Saldos no auditados.

15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

15.1 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	30 de junio de 2020 (*)	30 de junio de 2019 (*)
Saldo ingresos y gastos del periodo	(4.029.693)	2.975.451
Impuesto sobre Sociedades	4.487	-
Resultados antes de impuestos	(4.025.206)	2.975.451
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(60.525)
Diferencias permanentes	(563)	-
Diferencias temporarias	7.156.827	637.913
aumentos	7.294.018	775.103
disminuciones	<u>(137.191)</u>	<u>(137.191)</u>
Base imponible (resultado fiscal)	3.131.058	3.552.839
Base imponible negativa sin activar	(202.718)	(341.293)
Base imponible positiva (resultado fiscal)	3.333.776	3.894.132

(*) Saldos no auditados.

Las diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores (7.156.827 euros) que aumentan la base imponible, incluyen la amortización que no es fiscalmente deducible por la revalorización de los activos procedentes de la fusión con Filo ocurrida en la sociedad dependiente (775.103 euros).

Las diferencias temporarias con origen en el periodo terminado el 30 de junio de 2020 que reducen la base imponible del periodo incluyen la reversión de la limitación de la amortización fiscalmente deducible en un periodo de 10 años de la amortización contable, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por importe de 137.191 euros.

El importe de "Base imponible negativa sin activar" por importe negativo de 202.718 euros, es el total de bases imponibles negativas de la Sociedad dominante generadas en el periodo terminado el 30 de junio de 2020 (30 de junio de 2019: 341.293 euros).

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 30 de junio de 2020 asciende a 1.312.023 euros.

La Sociedad dependiente no presenta a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 bases imponibles pendientes de compensar.

El Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	30 de junio de 2020 (*)	31 de diciembre de 2019
	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	(109.399)	(1.195.252)
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(109.399)	(1.195.252)

(*) Saldos no auditados.

15.2 Situación fiscal

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Impuesto sociedades	26.414	216.437
IVA	82.007	42.989
Retenciones a cobrar	45.138	35.477
	<u>153.559</u>	<u>294.903</u>

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

b) Deudas con la Administración Pública

	<u>30/06/2020 (*)</u>	<u>31/12/2019</u>
IVA	126.364	340.814
Retenciones practicadas	<u>341.429</u>	<u>1.182</u>
	<u>467.793</u>	<u>341.996</u>

(*) Saldos no auditados.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

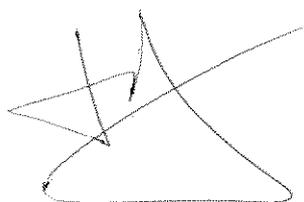
Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente los presentes estados financieros intermedios consolidados.

15.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

	<u>Saldo a 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Cuentas pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Saldo a 30 de junio de 2020 (*)</u>
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593		-	495.593
Derivados	<u>52.346</u>		-	<u>52.346</u>
Total de activos por impuesto diferido	<u>547.939</u>	-	-	<u>547.939</u>
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	<u>(11.264.699)</u>		-	<u>(11.264.699)</u>
Total de pasivos por impuesto diferido	<u>(11.350.699)</u>	-	-	<u>(11.350.699)</u>

(*) Saldos no auditados.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

	Saldo a 31 de diciembre de 2018	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre de 2019
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593			495.593
Derivados	52.346			52.346
Total de activos por impuesto diferido	547.939	-	-	547.939
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)			(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

Con fecha 2 de noviembre de 2001, la Sociedad dependiente y Bishop Investment Spain, S.L. (posteriormente Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A.), formularon conjuntamente una OPA de Acciones de la sociedad Filo, S.A. (de aquí en adelante Filo). Como consecuencia de la misma, en el ejercicio 2003, se puso de manifiesto una diferencia positiva de fusión, por importe de 16.011 miles de euros, que fue asignada como mayor valor del inmovilizado aportado por la sociedad absorbida y cuya reversión se produce anualmente con la dotación a la amortización de dichas revalorizaciones.

El pasivo por impuesto diferido se produce, principalmente, por la revalorización de los activos integrados con la fusión ocurrida en la Sociedad dependiente, cuya reversión se produce anualmente con la dotación a la amortización de dichas revalorizaciones. Desde de la entrada en el régimen SOCIMI esa reversión es interrumpida.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden compensarse con la venta de sus respectivos activos.

16 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene compromisos de ningún tipo.

17 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 los miembros del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida o de responsabilidad civil, la Sociedad dominante no tiene suscritas tales pólizas.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo ni durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

El Grupo no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

18 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas:

	Cuentas a pagar	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	154.969	199.834
Sierra Portugal, S.A.	47	47
	<u>155.016</u>	<u>199.881</u>

(*) Saldos no auditados.

Adicionalmente se encuentra pendiente de pago a sus accionistas en concepto de dividendos, 2.064.911 euros.

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y 2019:

	Gastos de explotación	
	30/06/2020 (*)	30/06/2019
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	1.102.179	1.380.741
	<u>1.102.179</u>	<u>1.380.741</u>

(*) Saldos no auditados.

Para el desarrollo del objeto social del Grupo, con fecha de 19 de diciembre de 2018 la sociedad dependiente firmó los siguientes contratos de prestación de servicios con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. (el Gestor):

- o Contrato de Gestión Corporativa;
- o Contrato de Gestión de Activos;
- o Contratos de Gestión Operativa de los Centros Comerciales Valle Real, Gran Casa, Max Center, y Max Ocio.

Con posterioridad, el 7 de enero de 2019, el Grupo procedió a la novación del Contrato de Gestión Corporativa de cara a ampliar la prestación de los servicios de gestión administrativa a la sociedad dominante del Grupo.

Los principales servicios incluidos en los Contratos de Gestión son:

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Contrato de Gestión Corporativa:

- Consultoría financiera.
- Servicios de administración, tesorería, contabilidad, así como obligaciones fiscales.
- Gestión administrativa de la financiación que tiene suscrita la sociedad dependiente.
- Servicios relacionados con la negociación de las acciones, entre otros.

Contrato de Gestión de Activos:

- Servicios relacionados con la operación de los centros comerciales.
- Servicios relativos a la gestión de los inmuebles.
- Servicios relacionados con las Comunidades de Propietarios.
- Asistencia en la política fiscal de la sociedad dependiente.
- Coordinación de la representación ante los organismos públicos.
- Elaboración del presupuesto anual e información trimestral sobre la evolución de los centros comerciales, entre otros.

Contratos de Gestión Operativa:

- Gestión administrativa de los contratos de alquiler.
- Gestión de los centros comerciales.
- Realizar los mejores esfuerzos de cara a arrendar los locales que eventualmente queden vacíos.
- Contratación, coordinación y supervisión de la auditorías de ventas declaradas por los arrendatarios a petición de la sociedad dependiente, entre otros.

Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. es una sociedad gestora de proyectos inmobiliarios de tipología predominantemente comercial, que pertenece al Grupo Sonae Sierra. El modelo de gestión implica que la sociedad dependiente soporta los honorarios derivados de los correspondientes Contratos de Gestión.

19 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad del Grupo derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo con la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 306.090 euros.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Reserva legal por importe de 457.212 euros, que proceden del beneficio del ejercicio 2019 según la Junta General de Accionistas aprobada en el 26 de junio de 2020.

Reservas por costes relativos a la ampliación de capital por importe de 60.525 euros.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de un dividendo de 2.064.911 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2019, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 2.050.000 euros pagado en 2020, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 23 de marzo de 2020 el Consejo de Administración de la sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 2.050.000 euros.

Con fecha 26 de junio de 2020 la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 2.064.911 euros.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Inaugurado en	Superficie Bruta Alquilable (metros cuadrados)	Superficie Bruta Alquilable (metros cuadrados)	Grado de ocupación
Gran Casa	Iberian Assets, S.A.	Zaragoza, España	1997	76.784	37.837	96%
Max Center – Max Oclo, dos Centros Comerciales	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	58.279	36.202	94%
Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	47.666	41.262	99%
				182.729	115.301	

20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2020 por Ernst & Young, S.L. por los servicios de revisión limitada ascendieron a 12.000 euros (30 de junio de 2019: 12.000 euros).

21 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 30 de junio de 2020 (ni a 31 de diciembre de 2019). Asimismo, al término del periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2020 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros.

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 14 de octubre de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 41 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no-consejero.



Peter Korbacka
Presidente del Consejo

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 14 de octubre de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 14 de octubre de 2020.

**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR TO THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE 30, 2020**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. on October 14, 2020, and in compliance with the requirements established in article 253 of the Capital Companies Act and article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2020, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss account, interim statement of changes in consolidated equity, interim consolidated cash flow statement and notes, consisting of 41 pages.

Likewise, power of attorney for signing the aforementioned documents is granted to Mr. Iñigo Dago Elorza, non-director secretary.



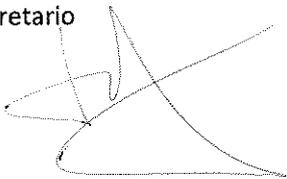
Peter Korbacka
Chairman

The non-director secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. states that, following the formulation by the members of the Board of Directors at its meeting held on October 14, 2020 of the consolidated annual accounts of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, SA, for the six-month period ended on October 30, June 2020, all the directors have signed this document, stamping their signature on this last page, which is attested, in Madrid (Spain), on October 14, 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2020 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 14 de octubre de 2020

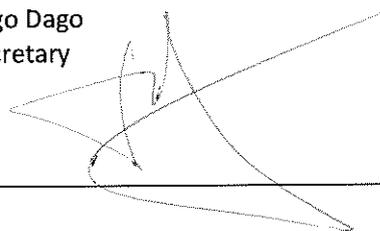
Iñigo Dago
Secretario



Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for fiscal year 2020 are the same as those approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a visa on all its pages.

Madrid, October 14th, 2020

Iñigo Dago
Secretary



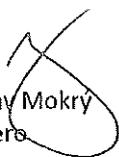
**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 14 de octubre de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 41 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no-consejero.


Radoslav Mokry
Consejero

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 14 de octubre de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 14 de octubre de 2020.

**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR TO THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE 30, 2020**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. on October 14, 2020, and in compliance with the requirements established in article 253 of the Capital Companies Act and article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2020, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss account, interim statement of changes in consolidated equity, interim consolidated cash flow statement and notes, consisting of 41 pages.

Likewise, power of attorney for signing the aforementioned documents is granted to Mr. Iñigo Dago Elorza, non-director secretary.

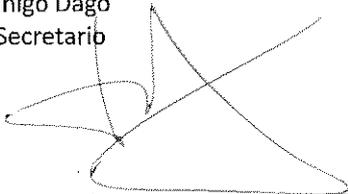

Radoslav Mokry
Director

The non-director secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. states that, following the formulation by the members of the Board of Directors at its meeting held on October 14, 2020 of the consolidated annual accounts of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, SA, for the six-month period ended on October 30, June 2020, all the directors have signed this document, stamping their signature on this last page, which is attested, in Madrid (Spain), on October 14, 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2020 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 14 de octubre de 2020

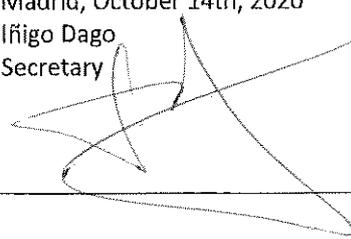
Iñigo Dago
Secretario



Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for fiscal year 2020 are the same as those approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a visa on all its pages.

Madrid, October 14th, 2020

Iñigo Dago
Secretary



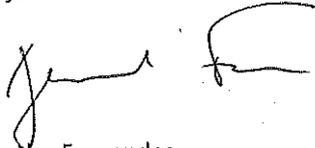
**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 14 de octubre de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 41 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no-consejero.



Alexandre Fernandes
Consejero

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 14 de octubre de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 14 de octubre de 2020.

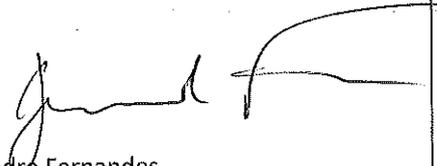
**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR TO THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE 30, 2020**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. on October 14, 2020, and in compliance with the requirements established in article 253 of the Capital Companies Act and article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2020, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss account, interim statement of changes in consolidated equity, interim consolidated cash flow statement and notes, consisting of 42 pages.

Likewise, power of attorney for signing the aforementioned documents is granted to Mr. Iñigo Dago Elorza, non-director secretary.



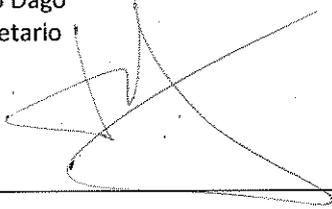
Alexandre Fernandes
Director

The non-director secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. states that, following the formulation by the members of the Board of Directors at its meeting held on October 14, 2020 of the consolidated annual accounts of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, SA, for the six-month period ended on October 30, June 2020, all the directors have signed this document, stamping their signature on this last page, which is attested, in Madrid (Spain), on October 14, 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2020 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 14 de octubre de 2020

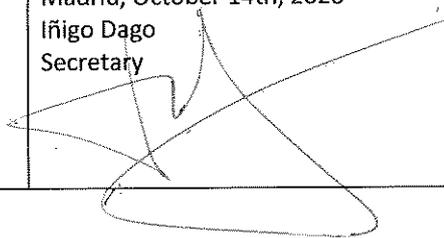
Iñigo Dago
Secretario



Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for fiscal year 2020 are the same as those approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a visa on all its pages.

Madrid, October 14th, 2020

Iñigo Dago
Secretary



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Estados Financieros Intermedios Individuales
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2020

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE 2019

(Expresados en Euros)

ACTIVO	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	245.254.021	245.254.021
Instrumentos de patrimonio	245.254.021	245.254.021
ACTIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	227	280
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	227	226
Deudores varios	-	54
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.704.000	-
Periodificaciones a corto plazo	108.839	236.383
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	576.006	176.044
	3.389.072	412.707
TOTAL ACTIVO	248.643.093	245.666.728
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO:		
Fondos propios	245.711.814	245.175.443
Capital	5.000.000	5.000.000
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	(150.093)	(150.093)
Prima de emisión	234.523.000	234.523.000
Otras aportaciones de socios	1.600.000	1.600.000
Reservas	393.715	(63.497)
Resultados de ejercicios anteriores	(306.090)	(306.090)
Resultado del ejercicio	4.651.282	4.572.123
TOTAL PATRIMONIO NETO	245.711.814	245.175.443
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo	2.572.196	453.576
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.572.196	453.576
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	359.083	37.709
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.250
Acreeedores varios	18.452	36.015
Otras deudas con las Administraciones Públicas	340.631	444
	2.931.279	491.285
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	248.643.093	245.666.728

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

(Expresadas en Euros)

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Importe neto de la cifra de negocios	4.854.000	-
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo	4.854.000	-
Otros gastos de explotación	(197.371)	(280.679)
Servicios exteriores	(197.371)	(280.679)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.656.629	(280.679)
Gastos financieros	(5.347)	(89)
RESULTADO FINANCIERO	(5.347)	(89)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.651.282	(280.768)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.651.282	(280.768)