A BME GROWTH

Madrid, 31 de Marzo de 2021

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 de BME Growth, TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("Trivium SOCIMI" o la "Sociedad") pone en su conocimiento:

Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

   La Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación, el pasado 27 de junio de 2019.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020, se indica 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 Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo

Descripción

Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registrada su participación en empresas del grupo por importe de 224.398.608 euros, en la sociedad a través de la cual gestiona sus activos inmobiliarios.

En cada cierre, los administradores analizan la existencia de indicios de deterioro, y en su caso estima el valor recuperable. Este análisis tiene como objetivo concluir sobre la necesidad de registrar un deterioro de valor sobre los mencionados activos inmobiliarios, cuando su valor contable es mayor que su valor recuperable.

Los administradores, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Para estimar dichas plusvalías tácitas, los administradores utilizan valoraciones realizadas por un experto independiente sobre los activos inmobiliarios que posee la sociedad dependiente y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, la relevancia de los importes involucrados y el hecho de que los análisis requieren de la realización de estimaciones, nos han hecho considerar la valoración de las participaciones en empresas del grupo como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- La revisión de las escrituras de constitución y ampliaciones de capital registradas dentro de los epígrafes de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- La revisión de los procedimientos establecidos para evaluar la recuperabilidad de dicho activo, así como la identificación de posibles deterioros, considerando la valoración realizada de los activos inmobiliarios.
- Revisión de los modelos de valoración de los activos inmobiliarios utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, así como la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.
- La revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06177 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

31 de marzo de 2021

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

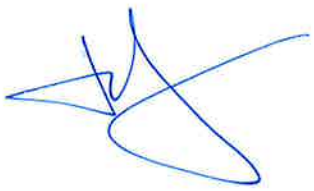
Trivium Real Estate Socimi, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE 2020

(EUROS)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.20	31.12.19
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5	**224.398.608**	**245.254.021**
Total Activo no corriente		**224.398.608**	**245.254.021**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 5	**-**	**280**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	226
Deudores varios		-	54
Periodificaciones a corto plazo	Nota 5	**-**	**236.383**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5	**316.748**	**176.044**
Total Activo corriente		**316.748**	**412.707**
TOTAL ACTIVO		**224.715.356**	**245.666.728**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Fondos Propios		**224.689.495**	**245.175.443**
Capital	Nota 7.1	**5.000.000**	**5.000.000**
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Acciones propias	Nota 7.1	**(150.083)**	**(150.093)**
Prima de Emisión	Nota 7.1	**231.523.000**	**234.523.000**
Aportación socios	Nota 7.2	**1.600.000**	**1.600.000**
Reserva legal	Nota 7.2	**457.212**	**-**
Otras reservas	Nota 7.2	**(63.497)**	**(63.497)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(306.090)**	**(306.090)**
Resultado del ejercicio	Nota 3	**(13.371.047)**	**4.572.123**
Total Patrimonio neto		**224.689.495**	**245.175.443**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 6	**-**	**453.576**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 6	**25.861**	**37.709**
Acreedores varios		24.611	36.015
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		1.250	1.250
Otras deudas con las Administraciones Públicas		-	444
Total Pasivo corriente		**25.861**	**491.285**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**224.715.356**	**245.666.728**

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2020.



Trivium Real Estate Socimi, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL EJERCICIO 2020

(EUROS)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Importe neto de la cifra de negocios		**5.277.149**	**5.311.841**
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo	Nota 9.1	5.277.149	5.311.841
Gastos de explotación		**(18.642.457)**	**(735.441)**
Servicios exteriores	Nota 9.2	(363.895)	(735.441)
Deterioro participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 5	(18.278.562)	-
Resultado de explotación		**(13.365.308)**	**4.576.400**
Gastos financieros		**(5.739)**	**(4.277)**
Por créditos empresas del grupo	Nota 9.3	(5.739)	(4.277)
Resultado Financiero		**(5.739)**	**(4.277)**
Resultado antes de impuestos	Nota 8	**(13.371.047)**	**4.572.123**
Resultado del ejercicio		**(13.371.047)**	**4.572.123**

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de 2020.

Trivium Real Estate Socimi, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	**(13.371.047)**	**4.572.123**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		**-**	**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	3	**(13.371.047)**	**4.572.123**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital (Nota 7.1)	**Acciones propias** (Nota 7.1)	**Prima de Emisión** (Nota 7.1)	**Aportación de socios** (Nota 7.2)	**Reserva Legal** (Nota 7.2)	**Otras Reservas** (Nota 7.2)	**Dividendo a cuenta**	**Resultados de ejercicios anteriores**	**Resultado del ejercicio** (Nota 3)	**TOTAL**
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	**5.000.000**		**250.477.000**	**-**	**-**	**(2.972)**	**-**	**-**	**(306.090)**	**255.167.938**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(150.093)	-	1.600.000	-	(60.525)	-	(306.090)	4.572.123	5.655.415
Otras variaciones del patrimonio neto										
Distribución del resultado ejercicio 2018	-	-	(15.954.000)	-	-	-	-	-	306.090	(15.647.910)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	**5.000.000**	**(150.093)**	**234.523.000**	**1.600.000**	**-**	**(63.497)**	**-**	**(306.090)**	**4.572.123**	**245.175.443**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.371.047)	(13.371.047)
Otras variaciones del patrimonio neto										
Distribución del resultado ejercicio 2019	-	10		-	457.212	4.114.911	-	-	(4.572.123)	10
Reservas de Fusión	-		-	-	-	-		-	-	-
Operaciones con accionistas										
Distribución de dividendos	-	-	(3.000.000)	-	-	(2.064.911)	(2.050.000)	-	-	(7.114.911)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	**5.000.000**	**(150.083)**	**231.523.000**	**1.600.000**	**457.212**	**1.986.503**	**(2.050.000)**	**(306.090)**	**(13.371.047)**	**224.689.495**

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

Trivium Real Estate Socimi, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020
Euros

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**5.131.741**	**1.134.023**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	Nota 3	(13.371.047)	4.572.123
Ajustes al resultado:			
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	18.278.562	-
- Gastos financieros	Nota 6	5.739	4.277
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		236.663	220.481
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(11.848)	(3.659.170)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(6.328)	(3.688)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**2.123.864**	**11.289.188**
Pagos por inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 6	(452.987)	-
Cobros por desinversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5	2.576.851	11.289.188
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(7.114.901)**	**(14.564.618)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7.2	-	1.539.475
- Amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	10	(150.093)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	(7.114.911)	(15.954.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**140.704**	**(2.141.407)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 5	176.044	2.317.451
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 5	316.748	176.044

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en Euros)

1. Actividad de la empresa

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 23 de julio de 2018 en España ante el notario Jose Luis Martinez-Gil Vich de Madrid bajo el número 2.387 de su protocolo y 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 pierde su carácter de unipersonalidad tras la transmisión de las participaciones sociales a las sociedades Sierra Investment Asset Holdings, S.A.U. (anteriormente Plaza Éboli Centro Comercial S.A.U) y Armati Limited. Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad 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 se encuentra en Madrid, calle Goya nº 22 3ª planta.

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 exigidos para estas sociedades.

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.

La actividad principal de la Sociedad consiste en ser cabecera de un grupo, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual depende, a fecha de formulación de los presentes estados financieros, la sociedad Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal) por lo que la Sociedad tiene el dominio directo sobre esta última. Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 79. En este sentido, un holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que, con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia, los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como importe neto de la cifra de negocios. Asimismo, los deterioros y reversiones sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio se registran dentro del resultado de explotación.

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

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en participaciones en el capital de otras entidades cuyo objeto social principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad 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:

(a) 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.

(b) 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 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.

(c) 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.

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.

2. Bases de presentación

a) Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros han sido formalmente preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

(a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.

(b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016.

(c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

(d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

c) Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.2)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de coronavirus (COVID-19) sigue causando grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la propagación del COVID-19 así como la progresión en el proceso de vacunación a la población están causando volatilidad en el mercado a nivel nacional e internacional. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.

De hecho, mientras que el efecto del coronavirus en la economía española y en la industria de los centros comerciales todavía es incierto, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor), siguen de cerca todos los acontecimientos relacionados con la pandemia del Covid-19 con gran preocupación y siguen cuidadosamente la posición de las autoridades internacionales relevantes, a saber, la Organización Mundial de la Salud y el Centro Europeo para la Prevención y el Control de las Enfermedades, entre otros.

Una de las medidas aplicadas con la declaración del estado de alarma en España fue el cierre de los comercios no esenciales. Aunque los ingresos de la Sociedad tienen una exposición limitada a la rotación de los operadores presentes en los diferentes centros comerciales baja gestión, la magnitud del impacto de esta crisis puede tener como resultado la dificultad y/o incapacidad de algunos de los operadores para cumplir con sus responsabilidades de pago de renta (o en un retraso en su pago), es decir, en la renta mensual, y posiblemente en los gastos comunes. En consecuencia, Sonae Sierra mantendrá un canal de comunicación abierto con sus inquilinos sobre cómo abordar la situación actual, evaluará los costes no esenciales, y las necesidades de acometer las inversiones no críticas.

Como se mencionó anteriormente, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.

e) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 290.887 euros (78.578 euros negativos a 31 de diciembre de 2019). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

g) 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 financieros se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(13.371.047)
Total	**(13.371.047)**
Aplicación	**Importe**
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.371.047)
Total	**(13.371.047)**

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración empleadas por la Sociedad en la preparación de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo o asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para estos activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes (principalmente asociadas a los activos inmobiliarios) en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.2.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que las han generado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.2.3 Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

4.3 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.4 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad es la Sociedad dominante de un Grupo por tener el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. pero no forman grupo fiscal.

Régimen Socimi:

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con fecha 28 de marzo de 2019, retroactiva a 1 de enero de 2019. Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMI'S, la Sociedad estará sujeta a un tipo de gravamen del 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%.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

a) Ingresos por dividendos e intereses

Los ingresos por dividendos e intereses, que provengan de las sociedades participadas, se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro.

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido fruto de su actividad financiera, dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, se consideran como actividad ordinaria de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC publicada en el boletín número 79 del año 2009, por lo que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

4.6 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.7 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el

beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

4.8 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.

4.9 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.

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

5. Inversiones financieras a largo y corto plazo

a) Análisis por categorías

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo y corto plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 está formado por el siguiente detalle:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Inversiones y otros		Créditos y otros			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	224.398.608	245.254.021	-	-	**224.398.608**	**245.254.021**
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	280	-	**280**
Periodificación a corto plazo	-	-	-	236.383	-	**236.383**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	316.748	176.044	**316.748**	**176.044**
Total	**224.398.608**	**245.254.021**	**316.748**	**412.707**	**224.715.356**	**245.666.728**

Inversiones a largo plazo en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad firmó un contrato para la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. que establecía unas condiciones previas las cuales fueron cumplidas con anterioridad a la fecha de cierre, prevista en el contrato, por lo que con fecha 19 de diciembre de 2018 se formalizó la mencionada compraventa por la cual la Sociedad:

(i) Adquirió el 100% de las acciones de Iberian Assets, S.A. por un precio inicial de 328.501.000 euros basado en el balance provisional de la compañía a 30 de septiembre de 2018.

(ii) Adquirió el 100% de los préstamos intragrupo que tenía pendientes de pago la sociedad adquirida por importe de 44.189.276 € los cuales fueron cancelados en esa misma fecha tras la obtención de la financiación bancaria por parte del Aareal Bank a la sociedad adquirida.

Adicionalmente, el contrato establecía que deberá ser realizado un ajuste de precio sobre el precio inicial basado en un balance a fecha de cierre de la operación, 19 de diciembre de 2018, preparado por el comprador y con los mismos principios contables con los que se elaboró el balance inicial a 30 de septiembre de 2018.

Los Administradores de la Sociedad elaboraron el citado balance, a 19 de diciembre de 2018, que sirvió de base para la determinación del ajuste de precio, el cual fue enviado a los vendedores para su conformidad y que la Sociedad consideró como mayor valor del precio pagado en la operación por importe de 3.392.000 euros.

Con fecha 4 de abril de 2019 la Sociedad realizó el desembolso del ajuste de precio a los vendedores por importe de 3.392.000 euros.

El movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	**Adiciones**	**Bajas**	**Deterioros**	**Saldo a 31/12/2020**
Inversiones en empresas de Grupo	245.254.021	-	(2.576.851)	(18.278.562)	224.398.608
Neto Inversiones en empresas de Grupo	**245.254.021**	**-**	**(2.576.851)**	**(18.278.562)**	**224.398.608**

El movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" durante el ejercicio 2019 fue el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	**Adiciones**	**Bajas**	**Deterioros**	**Saldo a 31/12/2019**
Inversiones en empresas de Grupo	256.543.209	2.086	(11.291.275)	-	245.254.021
Neto Inversiones en empresas de Grupo	**256.543.209**	**2.086**	**(11.291.275)**	**-**	**245.254.021**

Las bajas del ejercicio 2020 corresponden a la aprobación, por parte del Accionista Único de la sociedad dependiente, con fecha 14 de diciembre de 2020 de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias existentes, por importe de 2.576.851 euros.

El valor neto en libros de la participación del 100% en la sociedad Iberian Assets, S.A.U. asciende a 224.398.608 euros. La Sociedad ha procedido a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerando éste el valor teórico contable según los estados financieros de la sociedad participada. El importe del deterioro dotado en el ejercicio asciende a 18.278.562 euros registrado en el epígrafe "Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las altas del ejercicio 2019 correspondían al ajuste de precio por la compra de la sociedad, Iberian Assets, S.A.

Las bajas del ejercicio 2019 correspondían a la aprobación, por parte del Accionista Único de la sociedad dependiente, con fecha 26 de marzo de 2019 de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias existentes, por importe de 5.035.116 euros y con fecha 6 de junio de 2019 de un dividendo con cargo a reservas voluntarias, provenientes del resultado del ejercicio 2018, por importe de 6.256.159 euros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. con un valor neto contable de 224.398.608 euros (245.254.021 euros a 2019) y, cuyo patrimonio a 31 de diciembre de 2020 y 2019, está formado por:

	Euros	
	2020	**2019**
Capital Social	60.000	60.000
Reserva Legal	12.000	12.000
Reservas Voluntarias	14.173.709	16.750.560
Resultado del ejercicio	3.132.404	10.588.990
Dividendos a cuenta	-	(5.311.841)
Total Fondos Propios	**17.378.113**	**22.099.709**
Plusvalías tácitas	207.020.495	244.074.190
Valor de la inversión en libros en la sociedad	**224.398.608**	**245.254.021**

Las plusvalías tácitas corresponden al exceso de valor de mercado de las inversiones inmobiliarias con respecto al valor neto contable de los activos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

A 31 de diciembre de 2020 la valoración realizada por el experto independiente, Cushman & Wakefield, asciende a 450.000.000 euros y el valor neto contable de los activos en la sociedad participada asciende a 242.979.505 euros por lo que la Sociedad considera las plusvalías tácitas por importe de 207.020.495 euros.

El objeto social de esta Sociedad consiste en la adquisición, explotación compraventa y alquiler de cualquier tipo de bienes inmuebles. Actualmente su actividad principal se centra en la explotación y alquiler de cuatro Centros Comerciales, uno situado en Zaragoza (Gran Casa), dos en Baracaldo (Max Center y Max Ocio) y otro en Camargo (Valle Real).

b) Información cualitativa

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración de la Sociedad 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. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

(i) Riesgo de crédito:

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

(ii) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

(iii) Riesgo de interés:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad esto no resultaría significativo.

6. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

Ejercicio 2020:

	Euros		
	Deudas a corto plazo		Total
	Deudas empresas del grupo	Otros	
Débitos y partidas a pagar	-	25.861	**25.861**
Total	-	**25.861**	**25.861**

Ejercicio 2019:

	Euros		
	Deudas a corto plazo		Total
	Deudas empresas del grupo	Otros	
Deudas con empresas del grupo	453.576	-	**453.576**
Débitos y partidas a pagar	-	37.265	**37.265**
Total	**453.576**	**37.265**	**490.841**

Deudas con empresas del grupo

Con fecha 26 de junio de 2019 la Sociedad recibió una línea de crédito por parte de la sociedad dependiente, Iberian Assets, S.A., por un importe máximo de 500.000 euros, con vencimiento 30 de junio de 2020. Con fecha 26 de junio de 2019 la Sociedad dispuso de un importe de 300.000 euros y con fecha 20 de septiembre de 2019 se realizó una nueva disposición por importe de 150.000 euros. Con fecha de 14 de julio de 2020 se devolvió, tanto el principal como los intereses pendientes de pago.

Este préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3M (floor 0%) más un spread de 2,129%. Los intereses devengados durante el ejercicio de 2020 ascendieron a 5.739 euros (4.277 euros a 31 de diciembre de 2019), los cuales se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros por créditos empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9.3). A 31 de diciembre de 2020 no hay intereses devengados y pendientes de pago (589 euros a 31 de diciembre de 2019).

Acreedores comerciales

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene deudas pendientes de pago con los acreedores comerciales (19.941 euros a 31 de diciembre de 2019).

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).

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	**30**	**30**
Ratio de operaciones pagadas	**30**	**31**
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	**4**
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	**126.361**	**1.455.957**
Total pagos pendientes	-	**19.941**

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registrado bajo este epígrafe un importe de 25.861 euros correspondiente a facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía registrado bajo este epígrafe un importe de 17.768 euros.

7. Patrimonio Neto y Fondos propios

7.1 Capital escriturado y prima de emisión

El capital social inicial de la Sociedad estaba 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.U.) 450 participaciones de 1 euro de valor nominal, que representa el 12,5% del capital social inicial de la sociedad y Armati Limited, 3.150 participaciones de 1 euro de valor nominal y que representa el 87,5% del capital social inicial de la sociedad.

Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad 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 han sido suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad en la misma proporción que en el desembolso inicial, esto es un 12,5% por parte de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. 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 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 50,74082327202010 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas: Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal adquiridas 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.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Armati Limited	86,76%	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	12,39%	12,39%
Minoritarios y autocartera	0,85%	0,85%
Total	100,00%	100,00%

Con fecha 18 de noviembre de 2020 los Accionistas de la Sociedad aprobaron, en Junta General Extraordinaria, la devolución de parte de la Prima de emisión por importe de 3.000.000 euros.
A 31 de diciembre de 2020 el capital social está constituido por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 46,3046 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas por los Accionistas de la Sociedad.

Acciones propias

Con fecha 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió a Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. 368 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 18.768 euros. En esa misma fecha la Sociedad adquirió a Armati Limited 2.575 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 131.325 euros. La adquisición de las acciones propias tenía la finalidad de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de forma que pudieran atenderse las peticiones de adquisición en el BME Growth.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor de las acciones propias asciende a 150.083 euros y 150.093 euros, respectivamente.

7.2 Reservas

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La Reserva Legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

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.

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene totalmente constituida la reserva legal.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad ha registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la ampliación de capital y los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad por un importe de 60.525 euros en ambos ejercicios.

Aportación de socios

Con fecha 1 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó en junta extraordinaria la realización de una aportación de socios por importe de 1.600.000 euros a realizar por los accionistas de la Sociedad en función de su porcentaje de propiedad.

8. Administración Pública y Situación fiscal

Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2020 y 2019 con la base imponible antes del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(13.371.047)	4.572.123
Diferencias temporarias	18.278.562	(60.525)
Base imponible (Resultado fiscal)	**4.907.515**	**4.511.598**

El total de bases imponibles de la Sociedad pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2020 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Por dividendos en inversiones en empresas del Grupo	5.277.149	5.311.841
	5.277.149	**5.311.841**

9.2 Otros gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

Descripción	Servicios exteriores	
	2020	2019
Servicios de auditoría	6.716	54.828
Servicios profesionales independientes	117.817	408.627
Servicios bancarios	2.979	1.667
Publicidad y propaganda	-	85
Seguros	236.383	270.233
Total	**363.895**	**735.441**

9.3 Ingresos y gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	2020	2019
Por deudas con empresas del grupo (Nota 6)	(5.739)	(4.277)
	(5.739)	**(4.277)**

10. Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración no han devengado retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones, con excepción de la retribución correspondiente a las 273 acciones que dispone uno de los miembros del Consejo de Administración adquiridas con fecha 13 de junio de 2019 en virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrado el 6 de junio de 2019 (Nota 7.1).

Durante los ejercicios 2020 y 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.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento.

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

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 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.

11. 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 a 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.

No es de aplicación.

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.

Aportación de socios por importe de 1.600.000 euros realizada el 3 de abril de 2019.

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.

Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.050.000 euros.

Dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.064.911 euros.

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.

Devolución parcial de la Prima de emisión, constituida en el ejercicio 2019, por importe de 15.954.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Devolución parcial de la Prima de emisión, constituida en el ejercicio 2020, por importe de 3.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Se aprobaron por el Consejo de Administración de la Sociedad el 23 de marzo de 2020 y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de junio de 2020 y 18 de diciembre de 2020.

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.

No es de aplicación.

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A.U. la cual dispone de los siguientes inmuebles en régimen de arrendamiento:

Inmueble	Entidad / Participada	Localización
Centro Comercial Gran Casa	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Zaragoza, España
Centro Comercial Valle Real	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Santander, España
Centro Comercial Max Center	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Barakaldo, España
Centro Comercial Max Ocio	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Barakaldo, España

Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los indicados en el cuadro anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

12. Otra Información

12.1 Personal

La Sociedad no tiene personal propio a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019. Asimismo, al término de los ejercicios 2020 y 2019 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

12.2 Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 6.716 euros según honorarios acordados para la auditoria del ejercicio 2020 (6.630 euros a 31 de diciembre de 2019).

12.3 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 15 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución de Prima de emisión de acciones por importe de 3.500.000 euros.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2020

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Trivium Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como 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.

1.2 Inversiones y filiales

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas, a 31 de diciembre de 2020, asciende a 450.000.000 euros.

1.3 Estructura organizativa

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Sierra Spain Shopping Centers S.A.U. perteneciente al Grupo Sonae Sierra.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El total efectivo en 2020 asciende a un importe de 316.748 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 224.689.495 euros. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2020 con un resultado negativo de 13.371.047 euros.

3. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El capital social inicial de la Sociedad dominante estaba 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. 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.

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 50,74082327202010 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas (250.477.000 euros): Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal adquiridas 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.

A 31 de diciembre de 2020 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2020
	% Capital
Armati Limited	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding S.A.U.	12,39%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2020 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2020 (€/acción): 49,4 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -3,138 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/20 49,4 €, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2020: 247.000.000 € (5M acciones)
- Cotización máxima del periodo: 49,6€
- Cotización mínima del periodo: 49,0 €
- Volumen negociado (títulos): 245 acciones (12.046,20 € de efectivo)
- Volumen total negociado (sin bloques): 245 acciones

Con fecha 13 de junio de 2019 la Sociedad adquirió a Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. 368 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 18.768 euros. En esa misma fecha la Sociedad adquirió a Armati Limited 2.575 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 131.325 euros. La adquisición de las acciones propias tenía la finalidad de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de forma que pudieran atenderse las peticiones de adquisición en el Mercado Alternativo Bursátil.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de acciones propias por importe de 150.083 euros.

5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

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

- Riesgo de crédito: el Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado por lo que las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

- 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.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 6 de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la memoria de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

8. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2020 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad 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 31 de diciembre de 2020.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2021 una recuperación respecto a la evolución del año 2020. El Grupo se centrará en 2021 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

11. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Se espera para el año 2021 una recuperación significativa, principalmente en el segundo semestre del año, por la reactivación del turismo, a nivel nacional e internacional, así como a la flexibilización de las restricciones que están imponiendo las diferentes Comunidades Autónomas que conllevará un incremento en el consumo.

12. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución de Prima de emisión de acciones por importe de 3.500.000 euros.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 20 páginas.

- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

D. Alexandre Miguel Durao 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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales 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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 20 páginas.

- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

D. 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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales 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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 20 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

D. Peter Korbacka
Presidente

PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR 2020

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 26 March 2021, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2020, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 20 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

Likewise, powers are granted to sign the aforementioned documents to Mr Iñigo Dago Elorza, non-board member secretary.

Mr Peter Korbacka
President

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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales 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.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 26 March 2021 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2020, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 26 March 2021.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2020 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid -Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1 , Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción	El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020, un importe de 439.659.907 euros que corresponden con tres centros comerciales cuyos locales se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta. Los administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 3.3 de la memoria consolidada adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. Hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en la valoración como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias.
Nuestra respuesta	En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, así como la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos. ▶ Revisión de si las rentas empleadas en las valoraciones realizadas por el experto independiente consideran los contratos de arrendamiento vigentes. ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06176 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

31 de marzo de 2021

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

Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2020

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Nota		Página
	Balance consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo consolidado	7
	Notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas	8
1	Sociedades del Grupo	8
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	13
	3.1 Sociedad dependiente	13
	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	15
	3.6 Pasivos financieros	15
	3.7 Coberturas contables	15
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	16
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	16
	3.10 Reconocimiento de ingresos	17
	3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
	3.12 Medio ambiente	17
	3.13 Negocios conjuntos	18
	3.14 Transacciones entre partes vinculadas	18
	3.15 Información segmentada	18
	3.16 Arrendamientos	18
4	Gestión del riesgo financiero	19
	4.1 Gestión del riesgo financiero	19
	4.2 Gestión del capital	19
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	19
5	Información segmentada	20
6	Inversiones inmobiliarias	22
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	33
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	38
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 CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	6	439.659.907	462.895.000
Inversiones financieras - Participaciones	7	146.854	161.076
Activos por derivados financieros a largo plazo	8 y 9	89.386	295.363
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	5.294.468	5.383.509
Activos por impuestos diferidos	15	495.593	547.939
Total activo no corriente		**445.686.208**	**469.282.887**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.185.687	1.031.003
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	994.825	573.385
Créditos con las Administraciones Públicas	15	152.350	294.903
Deudores varios	8 y 9	38.512	162.715
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	495.301	370.315
Periodificaciones a corto plazo		619.672	623.842
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.777.157	3.841.914
Total activo corriente		**8.077.817**	**5.867.074**
TOTAL ACTIVO		**453.764.025**	**475.149.961**

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		212.738.787	242.638.029
Capital	11	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	11	231.523.000	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	(150.083)	(150.093)
Otras aportaciones de socios	11	1.600.000	1.600.000
Resultado consolidado del ejercicio	11	(22.526.019)	2.276.912
Operaciones de cobertura	12	(1.610.613)	(1.352.291)
Total patrimonio neto		**212.738.787**	**242.638.029**
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		420.351	420.351
Otras provisiones		420.351	420.351
Deudas a largo plazo		237.663.646	225.826.473
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	221.433.011	209.200.901
Otros pasivos financieros	8 y 13	4.879.936	5.274.873
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
Total pasivo no corriente		**238.083.997**	**226.246.824**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		2.220.113	5.389.306
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	165.071	188.717
Otros pasivos financieros	8 y 13	2.055.042	5.200.589
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar		721.128	875.802
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	165.594	199.881
Otros acreedores	8 y 13	152.542	245.013
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	367	341.996
Anticipos de clientes	8 y 13	402.625	88.912
Total pasivo corriente		**2.941.241**	**6.265.108**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**453.764.025**	**475.149.961**

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresadas en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Importe neto de la cifra de negocios		**29.574.874**	**36.423.580**
Prestaciones de servicios	14	29.574.874	36.423.580
Otros ingresos explotación		**264.929**	**261.624**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	264.929	261.624
Otros gastos de explotación	14	**(14.575.357)**	**(14.753.850)**
Servicios exteriores		(11.772.920)	(13.181.433)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(1.267.665)	(98.514)
Otros gastos de gestión corriente		(1.534.772)	(1.473.903)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	**(10.407.139)**	**(9.992.296)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		**(22.178.087)**	**(4.414.597)**
Deterioros y pérdidas	6	(22.163.865)	(4.436.442)
Resultado por enajenaciones y otras	8	(14.222)	21.845
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(17.320.780)**	**7.524.461**
Ingresos financieros		53.107	471
Gastos financieros		(5.253.468)	(5.248.019)
RESULTADO FINANCIERO	14	**(5.200.361)**	**(5.247.548)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(22.521.141)**	**2.276.913**
Impuesto sobre beneficios	15	(4.878)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**(22.526.019)**	**2.276.913**

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresados en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado consolidado del ejercicio	15	**(22.526.019)**	**2.276.912**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	(205.976)	(1.195.252)
- Efecto impositivo	12	(52.346)	-
- Gastos de constitución y ampliación de capital		-	(60.526)
- Otros ajustes		-	250.909
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(258.322)	(1.004.869)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		**(22.784.341)**	**1.272.043**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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, FINAL EJERCICIO 2018	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			-	-			(22.526.019)	(258.322)	(22.784.341)
Operaciones con socios y propietarios:									
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	10	-	-	-	10
Reducciones	-	(3.000.000)	-	-	-	-	-	-	(3.000.000)
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 EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.000.000	231.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.083)	1.600.000	(22.526.019)	(1.610.613)	212.738.787

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de l las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(22.521.141)	2.276.912
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	(53.107)	(471)
Gastos financieros	14	5.253.468	5.248.019
Correciones valorativas por deterioro y pérdidas	6 y 7	22.178.087	4.414.597
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	1.267.665	98.515
Amortización de las inveriones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	10.407.139	9.992.296
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(2.566.861)	(136.620)
Otros activos corrientes		(43.297)	(42.487)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	(153.245)	(463.287)
Otros pasivos corrientes		1.543.452	(7.905.917)
Otros activos y pasivos no corrientes		(305.896)	(2.188.274)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(4.432.032)	(4.423.914)
Cobros de intereses		53.107	471
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		180.972	287.033
Otros cobros (pagos)		(1.263.494)	(242.638)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**9.544.817**	**6.914.235**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones:			
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	8	-	(133.729)
Inversiones inmobiliarias	6	(11.881.701)	(5.454.410)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**(11.881.701)**	**(5.588.139)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		(2.999.990)	(14.504.093)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	11.387.028	3.481.539
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(4.114.911)	-
Otros		-	190.384
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**4.272.127**	**(10.832.170)**
AUMENTO/DISMINUICIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**1.935.243**	**(9.506.074)**
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	3.841.914	13.347.988
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	5.777.157	3.841.914
		1.935.243	**(9.506.074)**

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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.

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

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

31 de diciembre de 2020		Participación		Sociedad titular de la	Fecha de entrada en	Supuesto por el que	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal	participación	el Grupo	consolida	
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	224.398.608	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

31 de diciembre de 2019		Participación		Sociedad titular de la	Fecha de entrada en	Supuesto por el que	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal	participación	el Grupo	consolida	
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 ejercicio terminado a 31 de diciembre 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.

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

Las cuentas anuales consolidadas 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.

Estas cuentas anuales consolidadas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante elaboraran estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos 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").

Debido a las restricciones implementadas por el Gobierno, como consecuencia del COVID-19, la actividad de los centros comerciales se ha visto impactada. En este sentido, el valorador ha tenido en cuenta dicho impacto en los descuentos de flujos de las valoraciones de los centros comerciales.

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 consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2020 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de las notas explicativas.

2.1 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Grupo

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de coronavirus (COVID-19) sigue causando grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la propagación del COVID-19 así como la progresión en el proceso de vacunación a la población están causando volatilidad en el mercado a nivel nacional e internacional. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.

De hecho, mientras que el efecto del coronavirus en la economía española y en la industria de los centros comerciales todavía es incierto, los Administradores de la Sociedad dominante y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor), siguen de cerca todos los acontecimientos relacionados con la pandemia del Covid-19 con gran preocupación y siguen cuidadosamente la posición de las autoridades internacionales relevantes, a saber, la Organización Mundial de la Salud y el Centro Europeo para la Prevención y el Control de las Enfermedades, entre otros.

Una de las medidas aplicadas con la declaración del estado de alarma en España fue el cierre de los comercios no esenciales. Aunque los ingresos del Grupo tienen una exposición limitada a la rotación de los operadores presentes en los diferentes centros comerciales baja gestión, la magnitud del impacto de esta crisis puede tener como resultado la dificultad y/o incapacidad de algunos de los operadores para cumplir con sus responsabilidades de pago de renta (o en un retraso en su pago), es decir, en la renta mensual, y posiblemente en los gastos comunes. En consecuencia, Sonae Sierra mantendrá un canal de comunicación abierto con sus inquilinos sobre cómo abordar la situación actual, evaluará los costes no esenciales, y las necesidades de acometer las inversiones no críticas.

Como se mencionó anteriormente, los Administradores de la Sociedad dominante y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.

3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

3.1 Sociedad Dependiente

Métodos de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal: Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que Las cuentas anuales consolidadas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa: Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales 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 las cuentas anuales 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 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%

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

e) 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.

f) 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.

3.6 Pasivos financieros

g) 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.

h) 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.

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. 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 31 de diciembre 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.

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 las presentes cuentas anuales 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.

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.

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 31 de diciembre de 2020 la ratio de apalancamiento financiero neto es 49,69% (31 de diciembre de 2019: 45,47%). Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2020	31/12/2019
Deuda financiera (Nota 13)	221.598.082	209.389.618
Patrimonio Neto (Nota 11)	212.738.787	242.638.029
Caja (Nota 10)	5.777.157	3.841.914
Apalancamiento neto	49,69%	45,47%

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 31 de diciembre de 2020 y 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.

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 estas cuentas anuales consolidadas.

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:

	31 de diciembre de 2020		
	Inmobiliario	**Corporativo**	**Total**
Importe neto de la cifra de negocios	29.574.874	-	29.574.874
Otros ingresos de explotación	264.008	921	264.929
Otros gastos de explotación	(13.581.819)	(993.538)	(14.575.357)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(10.407.139)	-	(10.407.139)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliar	(22.178.087)	-	(22.178.087)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(16.328.163)**	**(992.617)**	**(17.320.780)**
Ingresos financieros	-	53.107	53.107
Gastos financieros	(5.253.468)	-	(5.253.468)
RESULTADO FINANCIERO	**(5.253.468)**	**53.107**	**(5.200.361)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(21.581.631)**	**(939.510)**	**(22.521.141)**
Impuesto sobre beneficios	-	(4.878)	(4.878)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(21.581.631)**	**(944.388)**	**(22.526.019)**

	31 de diciembre de 2019		
	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	36.423.580	-	36.423.580
Otros ingresos de explotación	259.531	2.093	261.624
Otros gastos de explotación	(13.336.556)	(1.417.295)	(14.753.851)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(9.992.296)	-	(9.992.296)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliar	(4.414.597)		(4.414.597)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**8.939.662**	**(1.415.202)**	**7.524.460**
Ingresos financieros	471	-	471
Gastos financieros	(5.248.019)	-	(5.248.019)
RESULTADO FINANCIERO	**(5.247.548)**	**-**	**(5.247.548)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**3.692.114**	**(1.415.202)**	**2.276.912**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	**3.692.114**	**(1.415.202)**	**2.276.912**

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 las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2020

	Inmobiliario	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	439.659.907	-	439.659.907
Inversiones financieras - Participaciones	146.854	-	146.854
Activos por derivados financieros a largo plazo	89.386	-	89.386
Otros activos no corrientes	5.294.468	-	5.294.468
Activos por impuestos diferidos	495.593	-	495.593
ACTIVO NO CORRIENTE	**445.686.208**	**-**	**445.686.208**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.033.337	152.350	1.185.687
Periodificaciones a corto plazo	619.672	-	619.672
Inversiones financieras a corto plazo	495.301	-	495.301
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	5.777.157	-	5.777.157
ACTIVO CORRIENTE	**7.925.467**	**152.350**	**8.077.817**
TOTAL ACTIVO	**453.611.675**	**152.350**	**453.764.025**
Provisiones a largo plazo	420.351	-	420.351
Deudas con entidades de crédito	221.433.011	-	221.433.011
Otros pasivos financieros	4.879.936	-	4.879.936
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
PASIVO NO CORRIENTE	**237.663.646**	**-**	**237.663.646**
Deudas a corto plazo	165.071	-	165.071
Otros pasivos financieros	2.055.042	-	2.055.042
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar	720.761	367	721.128
PASIVO CORRIENTE	**2.940.874**	**367**	**2.941.241**
TOTAL PASIVO	**240.604.520**	**367**	**240.604.887**

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**
Provisiones a largo plazo	420.351	-	420.351
Deudas con entidades de crédito	209.200.901	-	209.200.901
Otros pasivos financieros	5.274.873	-	5.274.873
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
PASIVO NO CORRIENTE	**225.826.473**	**-**	**225.826.473**
Deudas a corto plazo	188.717	-	188.717
Otros pasivos financieros	5.200.589	-	5.200.589
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar	533.806	341.996	875.802
PASIVO CORRIENTE	**5.923.112**	**341.996**	**6.265.108**
TOTAL PASIVO	**231.749.585**	**341.996**	**232.091.581**

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

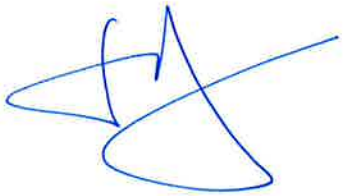
Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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	-	935.957	678.531	-	1.302.344	4.976.283	7.893.115
Salidas, bajas o reducciones	-	(71.799)	31.925	-	12	-	(39.862)
Traspasos	-	(1.000)	9.397	(84.435)	85.435	(9.397)	-
Dotación para amortización	-	(7.954.834)	(974.642)	(175.010)	(887.810)	-	(9.992.296)
Reversion / (Pérdidas) por deterioro	-	(4.436.442)	-	-	-	-	(4.436.442)
Saldo 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**
Coste	185.211.562	270.027.076	10.051.975	1.559.123	4.426.926	6.650.395	477.927.057
Amortización acumulada	-	(8.196.895)	(1.001.171)	(191.808)	(1.205.741)	-	(10.595.615)
Pérdidas por deterioro	-	(4.436.442)	-	-	-	-	(4.436.442)
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**
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	-	-	307.507	-	6.578	9.021.826	9.335.911
Traspasos	-	980.344	614.937	998.588	2.794.900	(5.388.769)	-
Dotación para amortización	-	(8.933.808)	(1.210.221)	(199.974)	(63.136)	-	(10.407.139)
Reversion / (Pérdidas) por deterioro	-	(22.163.865)	-	-	-	-	(22.163.865)
Saldo a 31/12/2020	**185.211.562**	**227.276.410**	**8.763.027**	**2.165.929**	**5.959.527**	**10.283.452**	**439.659.907**
Coste	185.211.562	271.007.420	10.974.419	2.557.711	7.228.404	10.283.452	487.262.968
Amortización acumulada	-	(17.130.703)	(2.211.392)	(391.782)	(1.268.877)	-	(21.002.754)
Pérdidas por deterioro	-	(26.600.307)	-	-	-	-	(26.600.307)
Valor contable a 31/12/2020	**185.211.562**	**227.276.410**	**8.763.027**	**2.165.929**	**5.959.527**	**10.283.452**	**439.659.907**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Las principales altas en Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso, del ejercicio de 2020, corresponden, fundamentalmente, a las obras de remodelación que se están llevando a cabo en los centros comerciales de Gran Casa, Max Center y Valle Real.



A 31 de diciembre de 2020 los principales traspasos corresponden fundamentalmente, a las obras de remodelación de Max Center por importe de 2.389.451 euros, así como un nuevo Fit Out por importe de 2.794.900 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 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un deterioro por importe de 22.163.865 euros en los inmuebles de Max Center y Max Ocio (18.164.414 euros) y Gran Casa (3.999.451 euros).

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.a)	29.574.874	36.423.580
Otros ingresos ordinarios (Nota 14.a)	264.008	259.531
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(13.581.819)	(13.336.556)

A 31 de diciembre de 2020 y 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Menos de un año	22.154.817	26.688.492
Entre uno y cinco años	52.540.294	67.126.132
Más de cinco años	33.771.736	51.007.536
Contratos renovados automáticamente *	332.042	-
	108.798.889	144.822.160

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

Algunos de estos contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, el valor de mercado del centro comercial Valle Real supera el importe del valor neto contable registrado en las cuentas anuales consolidadas. Para los inmuebles Max Center y Max Ocio y Gran Casa se han registrado deterioros por importe de 18.164.414 euros y 3.999.451 euros respetivamente.

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 independente (Cushman & Wakefield).

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

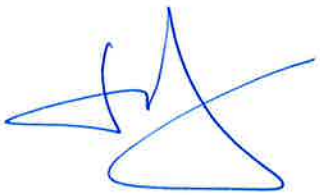
La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida. Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- 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 diciembre 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:

31 de diciembre de 2020:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	617.281		617.281
Correciones valorativas por deterioro	(456.205)	(14.222)	(470.427)
	161.076	(14.222)	146.854

31 de diciembre de 2019:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	483.552	133.729	617.281
Correciones valorativas por deterioro	(478.050)	21.845	(456.205)
	5.502	155.574	161.076

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 cuentas anuales consolidadas los activos y pasivos de dicha Comunidad de Bienes de acuerdo con el porcentaje de participación al no ser de importe significativo.

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 son como sigue:

	31/12/2020	31/12/2019
Balance		
Inmovilizado inmaterial	1.593	3.981
Inmovilizado material	161.956	183.081
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.774	9.735
Tesorería	110.356	164.991
Fondos propios	(235.456)	(258.259)
Otros pasivos financieros	(1.860)	(1.690)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(82.969)	(106.445)
	-	-

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Ingresos por ventas	331.465	299.201
Otros ingresos financieros	66	15
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(329.169)	(298.254)
Amortización del inmovilizado	(23.514)	(24.032)
Gastos extraordinarios	(689)	-
Resultado	(21.841)	(23.070)

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad dependiente reconoció un deterioro de 14.222 euros por su participación en la Comunidad de Bienes. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dependiente reconoció una reversión del deterioro por importe de 21.845 euros

Las variaciones en las correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio 2020 de las participaciones en la Comunidad de Bienes del Parking de Gran Casa se calculan en base a la amortización de su inmovilizado y por el incremento de las aportaciones realizadas para la sustitución del sistema de control del parking.

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre 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	146.854	62,37%	1.067.729	(810.432)	(21.841)	235.456	1.673

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

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

8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 9)	5.294.468	5.383.509	89.386	295.363	5.383.854	5.678.872
	5.294.468	5.383.509	89.386	295.363	5.383.854	5.678.872

	Activos financieros a corto plazo			
	Valores representativos de deuda		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 9)	1.528.638	1.106.415	1.528.638	1.106.415
	1.528.638	1.106.415	1.528.638	1.106.415

A 31 de diciembre de 2020, el importe de "Prestamos y partidas a cobrar" a largo plazo por importe de 5.294.468 euros (31 de diciembre 2019: 5.383.509 euros). incluye 3.658.995 euros de fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos (31 de diciembre 2019: 5.326.229 euros).

A 31 de diciembre 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	221.433.011	209.200.901	4.879.936	5.274.873	226.312.947	214.475.774
	221.433.011	209.200.901	4.879.936	5.274.873	226.312.947	214.475.774

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	165.071	188.717	2.775.803	5.734.395	2.940.874	5.923.112
	165.071	188.717	2.775.803	5.734.395	2.940.874	5.923.112

A 31 de diciembre de 2020, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 4.879.936 euros corresponden a fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2019: 5.734.395 euros).

A 31 de diciembre de 2020, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 2.775.803 euros (31 de diciembre 2019: 5.734.395 euros) incluye 1.410.768 euros de fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler. (31 de diciembre 2019: 857.340 euros).

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 31 de diciembre de 2020 el Grupo ha dispuesto un importe de 217.793.351 euros (31 de diciembre de 2019: 210.479.000 euros). Durante el ejercicio 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 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 3.948.060 euros (31 de diciembre de 2019: 3.937.273 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre del 2020 ascendieron a 125.983 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 a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 89.386 euros (31 de diciembre de 2019: 295.363 euros).

9 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:		
Activos por derivados financieros a largo plazo	89.386	295.363
Inversiones financieras a largo plazo	5.294.468	5.383.509
	5.383.854	5.678.872
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	994.825	573.385
Otros deudores	38.512	162.715
Inversiones financieras a corto plazo	495.301	370.315
	1.528.638	1.106.415
	6.912.492	6.785.287

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(338.189)	(239.674)
(Dotaciones) / Reversiones netas	(1.267.665)	(98.515)
Saldo final	(1.605.854)	(338.189)

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.777.157	3.841.914
Descubiertos bancarios	-	-
	5.777.157	3.841.914

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

A 31 de diciembre 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 5.460.408 euros (31 de diciembre de 2019: 3.665.870 euros).

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).

Con fecha 18 de diciembre de 2020, los accionistas de la sociedad dominante, aprobaron en Junta General extraordinaria, la devolución de parte de la prima de emisión por 3.000.000 euros.

A 31 de diciembre 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.

Al 31 de diciembre 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:

	31/12/2020		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%

Acciones y participaciones de la sociedad dominante

Con fecha 13 de junio de 2019 la Sociedad dominante adquirió a Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. 368 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 18.768 euros. En esa misma fecha la Sociedad dominante adquirió a Armati Limited 2.575 acciones a un precio de 51 euros por acción. El importe total de la transacción ascendió a 131.325 euros. La adquisición de las acciones propias tenía la finalidad de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez de forma que pudieran atenderse las peticiones de adquisición en el BME Growth.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor de las acciones propias asciende a 150.083 euros y 150.093 euros, respectivamente.

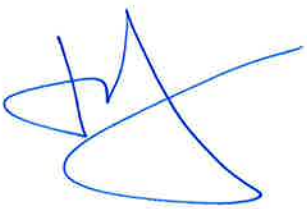
b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

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 de la sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	2020
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(13.371.047)
Aplicación	
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.371.047)

e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2020	31/12/2019
Trivium Real Estate Socimi, SA	(363.896)	(735.442)
Iberian Assets, S.A.	(22.162.123)	3.012.354
	(22.526.019)	**2.276.912**

12 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

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

	Cobertura de flujos de efectivo	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	**(1.352.291)**	**(157.039)**
Ingresos/(gastos)	(205.976)	(1.195.252)
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	(52.346)	-
Saldo final	**(1.610.613)**	**(1.352.291)**

13 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	221.433.011	209.200.901
Otros pasivos no corrientes	4.879.936	5.274.873
	226.312.947	214.475.774
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	165.071	188.717
Proveedores, otras partes vinculadas	165.594	199.881
Deudas con empresas del Grupo	-	-
Acreedores varios	152.542	245.013
Anticipos de clientes	402.625	88.912
Otros pasivos corrientes	2.055.042	5.200.589
	2.940.874	5.923.112
	229.253.821	220.398.886

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):

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	29
Ratio de operaciones pagadas	30	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	19
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	126.361	6.641
Total pagos pendientes	0	109

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.

14 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	29.574.874	99,1	36.423.580	99,3
Otros ingresos de explotación	264.929	0,9	261.624	0,7
	29.839.803	100,0	36.685.204	100,0

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 7.327.301 euros (31 de diciembre de 2019: 8.151.308 euros).

b) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2020	31/12/2019
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	152.012	109.587
Servicios de profesionales independentes	416.894	754.761
Primas de Seguros	408.655	297.905
Pérdidas provisión comerciales incobrables	1.267.665	98.515
Otros servicios	10.795.359	12.019.179
	13.040.585	13.279.947
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	1.415.475	1.411.116
Otros gastos	119.297	62.787
	1.534.772	1.473.903
	14.575.357	14.753.850

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	53.107	471
	53.107	471
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(3.948.060)	(3.937.273)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(845.082)	(800.400)
Otros gastos financieros	(460.326)	(510.346)
	(5.253.468)	(5.248.019)
	(5.200.361)	(5.247.548)

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:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo ingresos y gastos del periodo	**(22.526.019)**	**2.276.912**
Impuesto sobre Sociedades	4.878	-
Resultados antes de impuestos	**(22.521.141)**	**2.276.912**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(60.524)
Diferencias permanentes	14.651	-
Diferencias temporarias	27.400.247	1.275.825
aumentos	27.674.629	1.550.207
disminuciones	(274.382)	(274.382)
Base imponible (resultado fiscal)	**4.893.757**	**3.492.213**
Base imponible negativa sin activar	(369.635)	(800.243)
Base imponible positiva (resultado fiscal)	5.263.392	4.292.456

Las diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores (27.674.629 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 (1.550.207 euros) y los ajustes de deterioro en consolidado de 22.163.865 euros.

Las diferencias temporarias con origen en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 que reducen la base imponible del periodo representan 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 274.382 euros.

El importe de "Base imponible negativa sin activar" por importe negativo de 369.635 euros, es el total de bases imponibles negativas de la Sociedad dominante generadas en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 (31 de diciembre de 2019: 800.243 euros).

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 31 de diciembre de 2020 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 ejercicio 2020 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
	Total	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	(205.976)	(1.195.252)
Impuesto sobre Sociedades	(52.346)	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(258.322)**	**(1.195.252)**

15.2 Situación fiscal

A 31 de diciembre de 2020 y 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

	31/12/2020	31/12/2019
Impuesto sociedades	66.064	216.437
IVA	86.286	42.989
	152.350	294.903

b) Deudas con la Administración Publica

	31/12/2020	31/12/2019
IVA	-	340.814
Retenciones practicadas	367	1.182
	367	341.996

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 trascurrido 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

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:

	Saldo a 31 de diciembre de 2019	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre de 2020
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deductible	495.593		-	495.593
Derivados	52.346		(52.346)	-
Total de activos por impuesto diferido	547.939	-	(52.346)	495.593
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)

	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 31 de diciembre 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 los ejercicios 2020 y 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 los ejercicios 2020 y 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.

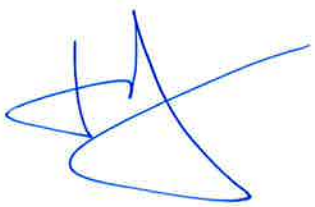
Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo ni durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones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

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	165.594	199.834
Sierra Portugal, S.A.	-	47
	165.594	199.881

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Gastos de explotación	
	31/12/2020	31/12/2019
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	2.303.932	2.817.666
Sierra Portugal, S.A.	-	2.250
	2.303.932	2.819.916

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):

- Contrato de Gestión Corporativa;
- Contrato de Gestión de Activos;
- 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:

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 auditorias 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.

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 Alquilada (metros cuadrados)	Grado de ocupación
Gran Casa	Iberian Assets, S.A.	Zaragoza, España	1997	76.784	37.837	96%
Max Center – Max Ocio, 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 ejercicio por Ernst & Young, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 33.911 euros (31 de diciembre de 2019: 33.630 euros).

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio por los servicios de auditoría de cuentas a la sociedad dependiente ascendieron a 24.262 euros (31 de diciembre de 2019: 23.951 euros).

21 PERSONAL

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

22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha de 15 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó la devolución de Prima de emisión de acciones por importe de 3.500.000 euros.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2020

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Trivium Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como 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.

1.2 Inversiones y filiales

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. A 31 de diciembre de 2020, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 450.000.000 euros.

1.3 Estructura financiera

Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad puede recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

Con fecha 19 de diciembre del 2018, la sociedad participada Iberian Assets suscribió un préstamo sindicado con Aareal Bank y Banco Santander por un importe máximo de 249.288.000 euros. 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.

1.4 Estructura organizativa

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Sierra Spain Shopping Centers S.A.U. perteneciente al Grupo Sonae Sierra.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El total efectivo consolidado en 2020 asciende a un importe de 5.777.157 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 212.738.787 euros. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2020 con un resultado negativo consolidado de 22.526.019 euros.

3. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

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. 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. 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:

- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal 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.

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.

A 31 de diciembre de 2020 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2020
	% Capital
Armati Limited	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding S.A.U.	12,39%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2020 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2020 (€/acción): 49,4 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -3,138 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/20 49,4 €, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2020: 247.000.000 € (5M acciones)
- Cotización máxima del periodo: 49,6€
- Cotización mínima del periodo: 49,0 €
- Volumen negociado (títulos): 245 acciones (12.046,20 € de efectivo)
- Volumen total negociado (sin bloques): 245 acciones

Con fecha 13 de junio de 2019 la Sociedad dominante adquirió acciones propias por importe de 150.083 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).

5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

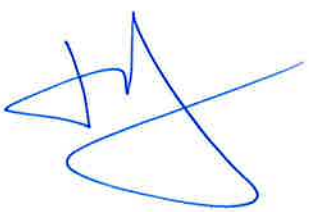
- Riesgo de mercado: el riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable. El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.

- Riesgo de crédito: el Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado por lo que las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

- 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.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.



7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 13 de la presente memoria consolidada. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la memoria de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

8. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2020 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad 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 31 de diciembre de 2020.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

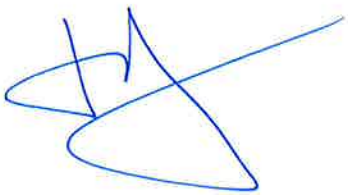
Se espera para el año 2021 una recuperación respecto a la evolución del año 2020. El Grupo se centrará en 2021 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

11. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Se espera para el año 2021 una recuperación significativa, principalmente en el segundo semestre del año, por la reactivación del turismo, a nivel nacional e internacional, así como a la flexibilización de las restricciones que están imponiendo las diferentes Comunidades Autónomas que conllevará un incremento en el consumo.

12. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución de Prima de emisión de acciones por importe de 3.500.000 euros. No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en el presente informe de gestión consolidado.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

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

- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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

D. Alexandre Miguel Durao 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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas 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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

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

- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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

D. 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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas 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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 26 de marzo de 2021, 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 las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 41 páginas.

- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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

D. Peter Korbacka
Presidente

PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR 2020

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 26 March 2021, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2020, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 41 pages.

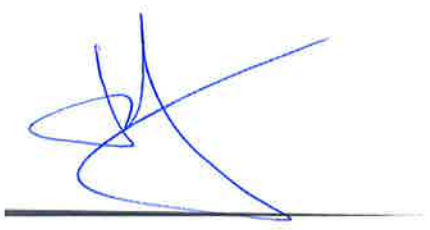
- Consolidated Management report, consisting of 4 pages.

Likewise, powers are granted to sign the aforementioned documents to Mr Iñigo Dago Elorza, non-board member secretary.

Mr Peter Korbacka
President

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 26 de marzo de 2021 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 26 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas 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.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 26 March 2021 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2020, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 26 March 2021.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2020 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.