

## A BME GROWTH

Madrid, 20 de Octubre 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

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2021:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Trivium SOCIMI, del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

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. Miguel Livinio García Stuyck  
Secretario del Consejo de Administración  
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A



**Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada de estados financieros  
intermedios consolidados al 30 de junio de 2021



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

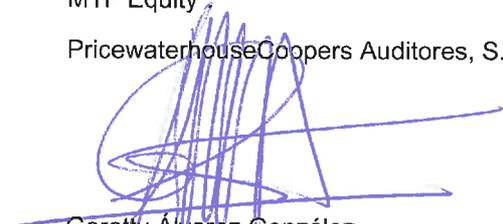
### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

  
Goretty Álvarez González

20 de octubre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2021 Num 01/21/18106

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, P<sup>o</sup> de la Castellana 259 B, 28  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



# **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
finalizado el 30 de junio de 2021

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Nota		<u>Página</u>
	Balance intermedio consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado	7
	Memoria de los estados financieros intermedios consolidados	8
1	Sociedades del Grupo	8
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	12
	3.1 Sociedades dependientes	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	14
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	15
	3.4 Activos financieros	15
	3.5 Patrimonio neto	15
	3.6 Pasivos financieros	16
	3.7 Coberturas contables	16
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	16
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	17
	3.10 Reconocimiento de ingresos	18
	3.11 Distribución de dividendos	18
	3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19
	3.13 Medio ambiente	19
	3.14 Negocios conjuntos	19
	3.15 Transacciones entre partes vinculadas	19
	3.16 Información segmentada	20
	3.17 Arrendamientos	20
4	Gestión del riesgo financiero	20
	4.1 Gestión del riesgo financiero	20
	4.2 Gestión del capital	22
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	22
5	Información segmentada	23
6	Inversiones inmobiliarias	25
7	Instrumentos de patrimonio	27
8	Análisis de instrumentos financieros	29
9	Préstamos y partidas a cobrar	31
10	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31
11	Fondos propios	32
12	Ajustes por cambio de valor	34
13	Débitos y partidas a pagar	35
14	Ingresos y gastos	36
15	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	37
	15.1 Impuesto sobre beneficios	37
	15.2 Situación fiscal	38
	15.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos	39
16	Compromisos	40
17	Consejo de Administración y alta dirección	40
18	Otras operaciones con partes vinculadas	40
19	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	42
20	Honorarios de auditores de cuentas	43
21	Personal	43
22	Hechos posteriores al cierre	43

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020**

(Expresados en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30 de junio de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	6	441.177.424	439.659.907
Inversiones financieras a largo plazo		<u>5.382.977</u>	<u>5.530.708</u>
Instrumentos de patrimonio	7	146.854	146.854
Derivados	8 y 9	273.366	89.386
Otros activos	8 y 9	4.962.757	5.294.468
Activos por impuestos diferidos	15	<u>495.593</u>	<u>495.593</u>
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>447.055.994</u></b>	<b><u>445.686.208</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.498.779	1.185.687
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	<u>1.241.935</u>	<u>994.825</u>
Créditos con las Administraciones Públicas	15	218.332	152.350
Deudores varios	8 y 9	38.512	38.512
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	185.249	495.301
Periodificaciones a corto plazo		772.577	619.672
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	<u>5.885.448</u>	<u>5.777.157</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>8.342.053</u></b>	<b><u>8.077.817</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>455.398.047</u></b>	<b><u>453.764.025</u></b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020**

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos propios		208.237.551	212.738.787
Capital	11	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	11	224.523.000	231.523.000
Reservas	11	(9.946.380)	(791.408)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(13.677.137)	(306.090)
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(150.083)	(150.083)
Otras aportaciones de socios	11	1.600.000	1.600.000
Resultado consolidado del periodo	11	2.314.784	(22.526.019)
Operaciones de cobertura	12	(1.426.633)	(1.610.613)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>208.237.551</b>	<b>212.738.787</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Provisiones a largo plazo		420.351	420.351
Otras provisiones		420.351	420.351
Deudas a largo plazo		231.850.649	226.312.947
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	226.640.978	221.433.011
Otros pasivos financieros	8 y 13	5.209.671	4.879.936
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>243.621.699</b>	<b>238.083.997</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		2.320.454	2.220.113
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	152.147	165.071
Otros pasivos financieros	8 y 13	2.168.307	2.055.042
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.218.343	721.128
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	155.525	165.594
Otros acreedores	8 y 13	477.519	152.542
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	268.950	367
Anticipos de clientes	8 y 13	316.349	402.625
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>3.538.797</b>	<b>2.941.241</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>455.398.047</b>	<b>453.764.025</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA  
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE  
JUNIO DE 2021 Y 2020**

(Expresadas en Euros)

	Notas	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>15.128.073</b>	<b>14.912.957</b>
Prestaciones de servicios	14	15.128.073	14.912.957
<b>Otros ingresos explotación</b>		<b>221.685</b>	<b>211.890</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	221.685	211.890
<b>Otros gastos de explotación</b>	14	<b>(6.897.897)</b>	<b>(6.586.946)</b>
Servicios exteriores		(6.388.355)	(5.745.806)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	222.344	(181.350)
Tributos		(731.759)	(659.790)
Otros gastos de gestión corriente		(127)	-
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>	6	<b>(5.478.784)</b>	<b>(4.953.004)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias</b>		<b>1.936.662</b>	<b>(4.957.955)</b>
Deterioros y pérdidas	6	1.936.662	(4.957.955)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.909.739</b>	<b>(1.373.058)</b>
Ingresos financieros		37	1.313
Gastos financieros		(2.594.992)	(2.653.461)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	14	<b>(2.594.955)</b>	<b>(2.652.148)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.314.784</b>	<b>(4.025.206)</b>
Impuesto sobre beneficios	15	-	(4.487)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>		<b>2.314.784</b>	<b>(4.029.693)</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020**

(Expresados en Euros)

	Notas	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
<b>Resultado consolidado del periodo</b>	15	<b>2.314.784</b>	<b>(4.029.693)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	183.980	(109.399)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>183.980</b>	<b>(109.399)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.498.764</b>	<b>(4.139.092)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020**

(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
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2019</b>	5.000.000	234.523.000	1.046.591	(306.090)	(150.093)	1.600.000	2.276.912	(1.352.291)	242.638.029
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(4.029.693)	(109.399)	(4.139.092)
Operaciones con socios y propietarios:									
Distribución de dividendos	-	-	-	(4.114.911)	-	-	-	-	(4.114.911)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.837.999)	4.114.911	-	-	(2.276.912)	-	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 30 DE JUNIO DE 2020</b>	5.000.000	234.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.093)	1.600.000	(4.029.693)	(1.461.690)	234.384.026
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2020</b>	5.000.000	231.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.083)	1.600.000	(22.526.019)	(1.610.613)	212.738.787
Total de ingresos y gastos reconocidos							2.314.784	183.980	2.498.764
Operaciones con socios y propietarios:									
Reducciones	-	(7.000.000)	-	-	-	-	-	-	(7.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(9.154.972)	(13.371.047)	-	-	22.526.019	-	-
<b>SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2021</b>	5.000.000	224.523.000	(9.946.380)	(13.677.137)	(150.083)	1.600.000	2.314.784	(1.426.633)	208.237.551

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO  
DE 2021 Y 2020**

(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.314.784	(4.025.206)
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	(37)	(1.313)
Gastos financieros	14	2.594.992	2.653.461
Correcciones valorativas por deterioro y pérdidas	6 y 7	(1.936.662)	4.957.955
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(222.344)	181.350
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	5.478.784	4.953.004
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	908.066	(4.870.999)
Otros activos corrientes		(70.426)	(39.019)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	51.633	(164.070)
Otros pasivos corrientes		(424.280)	168.943
Otros activos y pasivos no corrientes		661.446	504.849
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(2.162.079)	(2.250.976)
Cobros de intereses		37	1.313
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		4.444	175.876
Otros cobros (pagos)		69.438	(63.149)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>7.267.796</b>	<b>2.182.019</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(4.921.636)	(3.144.237)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(4.921.636)</b>	<b>(3.144.237)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión/(reducciones) de instrumentos de patrimonio	11	(7.000.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	4.762.131	3.716.941
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	11	-	(2.050.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(2.237.869)</b>	<b>1.666.941</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>108.291</b>	<b>704.723</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	5.777.157	3.841.914
Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	5.885.448	4.546.637
		<b>108.291</b>	<b>704.723</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en Euros)

#### 1 SOCIEDADES DEL GRUPO

##### 1.1 Sociedad dominante

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

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

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

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

A 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 30 de junio de 2021, 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que se cumplirán todos los requisitos detallados anteriormente.

### **1.2 Sociedades dependientes**

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 SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

<b>30 de junio de 2021</b>		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	220.681.012	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

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

### Transacciones en 2021:

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

### Transacciones en 2020:

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 no se produjeron cambios en el perímetro de consolidación.

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

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

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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 2021 y 2020).

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

### **2 BASES DE PRESENTACIÓN**

#### **a) Imagen fiel**

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

Estos estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016 y Real Decreto 1/2021), 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.

En lo referente a la reforma del Plan General Contable introducida por el Real Decreto 1/2021, dicha modificación normativa no ha derivado en impactos significativos en los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021.

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

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

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

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

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



## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio obtiene valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS"), en base a la edición del Red Book publicado en junio del año 2017 ("RICS Valuation – Professional Standards June 2017"). A 30 de junio de 2021 las valoraciones han sido realizadas internamente por el Grupo.

### Activos por impuesto diferido

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

#### c) Comparación de la información

El balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2021 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada presenta como información comparativa el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

#### d) Agrupación de partidas

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

## **3 CRITERIOS CONTABLES**

Las principales políticas contables empleadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son las siguientes:

### **3.1 Sociedad Dependiente**

#### a) Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades 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.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.4). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativos de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

### b) Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### c) Métodos de consolidación

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

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

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

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

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

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

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

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

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

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

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

### **3.4 Activos financieros**

#### **a) Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

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

#### **b) Derivados de cobertura**

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

### **3.5 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **3.6 Pasivos financieros**

#### a) 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 a 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.

#### b) Derivados de cobertura

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

### **3.7 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 dominante y la sociedad dependiente solicitaron ante la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) determinándose así su aplicación desde el 1 de enero de 2019.

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por el Grupo 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, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio,, 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).

No obstante, 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs 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%.

La Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial de 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

### **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 la memoria.



## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **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.

Excepcionalmente, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, se han concedido bonificaciones con motivo del contexto de pandemia actual provocada por el SARS COVID-19, las cuales han sido consideradas como un ajuste temporal de la renta por la situación económica sobrevenida y, en consecuencia, se han considerado como rentas contingentes y por tanto se han reconocido en la cuenta intermedia de pérdidas y ganancias del periodo finalizado el 30 de junio de 2021.

#### 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 Distribución de dividendos**

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

El Grupo se encuentra acogido 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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.

### **3.12 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.

### **3.13 Medio Ambiente**

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

### **3.14 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.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor.

### **3.15 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 3.16 Información segmentada

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

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

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

### 3.17 Arrendamientos

#### Cuando el Grupo es el arrendador

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

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

## 4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

### 4.1 Gestión del riesgo financiero

#### a) Riesgo de mercado

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

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

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

#### b) Riesgo de crédito

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

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### c) Riesgo de liquidez

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

### d) Otros riesgos:

El primer trimestre del año 2021 comenzó inmerso en plena tercera ola de la pandemia del COVID-19 por el constante aumento del número de contagios, lo que provocó que se produjesen nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad en algunos países europeos, entre ellos España. Sin embargo, el cumplimiento de estas medidas junto con el comienzo del proceso de vacunación a la población permitió ser optimistas a corto y medio plazo en cuanto al control de la enfermedad, resultando en una vuelta progresiva a la normalidad de la actividad comercial.

El segundo trimestre ha estado marcado por el avance a gran escala de la vacunación contra el COVID-19 y, por tanto, por la consecuente caída del número de contagios y el final de las restricciones y confinamientos en España. Si bien es verdad que a inicios del verano la incidencia fue en aumento, la previsión sigue siendo positiva, una vez que se da por concluida la quinta ola y se espera conseguir la inmunidad de grupo en los próximos meses.

La información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía mundial. Al inicio del año, la actividad global perdió impulso, como consecuencia del repunte de las infecciones de COVID-19 en numerosas regiones y del consiguiente reforzamiento de las medidas de contención de la pandemia. Sin embargo, desde el tramo final del primer trimestre fue apreciándose un fortalecimiento gradual de la actividad, que más recientemente habría ido ganando en intensidad, según informe del Banco de España.

En opinión del Grupo los principales impactos que el COVID-19 ha tenido sobre los presentes estados financieros intermedios se describen a continuación:

#### - Riesgo de operaciones:

En relación con la evolución de la pandemia, los activos ligados al sector alimentación como supermercados e hipermercados han seguido operando con normalidad, al considerarse su actividad como esencial. Con respecto al resto de inquilinos ligados a actividades comerciales minoristas han ido retomando igualmente la normalidad a medida que iban finalizando las distintas medidas restrictivas para frenar el avance del COVID-19, como pueden ser las limitaciones de horario y aforo en tienda. A día de hoy, el 100% de los activos arrendados de la Sociedad se encuentran abiertos.

A consecuencia de las continuas olas producidas por el COVID-19, algunos inquilinos se pusieron nuevamente en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador y ha llegado a acuerdos que contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales.

#### - Riesgo de liquidez:

El Consejo de Administración del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 5.885.448 euros y el fondo de maniobra asciende a 4.803.256 euros.



## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

La dirección del Grupo ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino, así como su cumplimiento de pago durante el primer semestre del año y ha realizado los ajustes necesarios en sus cuentas a cobrar.

Adicionalmente, el Grupo evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones intermedias realizadas internamente por el Grupo, cuyas hipótesis ya reflejan potenciales impactos del COVID-19. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En 31 de diciembre de 2020 los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

### 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 30 de junio de 2021 la ratio de apalancamiento financiero neto es 50,46% (31 de diciembre de 2020: 49,69%). Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	30/06/2021	31/12/2020
Deuda financiera (Nota 13)	226.793.125	221.598.082
Patrimonio Neto (Nota 11)	208.237.551	212.738.787
Caja (Nota 10)	5.885.448	5.777.157
Apalancamiento neto	50,78%	49,69%

### 4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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 estos estados financieros intermedios consolidados.

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

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

	30 de junio de 2021		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	15.128.073	-	15.128.073
Otros ingresos de explotación	221.685	-	221.685
Otros gastos de explotación	(6.507.433)	(390.464)	(6.897.897)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.478.784)	-	(5.478.784)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.936.662	-	1.936.662
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.300.203</b>	<b>(390.464)</b>	<b>4.909.739</b>
Ingresos financieros	-	37	37
Gastos financieros	(2.594.992)	-	(2.594.992)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.594.992)</b>	<b>37</b>	<b>(2.594.955)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.705.211</b>	<b>(390.427)</b>	<b>2.314.784</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>2.705.211</b>	<b>(390.427)</b>	<b>2.314.784</b>

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

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

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**30 de junio de 2021**

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Total</b>
Inversiones inmobiliarias	441.177.424	-	441.177.424
Inversiones financieras a largo plazo			
Instrumentos de patrimonio	146.854	-	146.854
Derivados	273.366	-	273.366
Otros activos	4.962.757	-	4.962.757
Activos por impuestos diferidos	495.593	-	495.593
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>447.055.994</b>	<b>-</b>	<b>447.055.994</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.280.447	218.332	1.498.779
Periodificaciones a corto plazo	772.577	-	772.577
Inversiones financieras a corto plazo	185.249	-	185.249
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	5.885.448	-	5.885.448
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.123.721</b>	<b>218.332</b>	<b>8.342.053</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>455.179.715</b>	<b>218.332</b>	<b>455.398.047</b>
Provisiones a largo plazo	420.351	-	420.351
Deudas con entidades de crédito	226.640.978	-	226.640.978
Otros pasivos financieros	5.209.671	-	5.209.671
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>243.621.699</b>	<b>-</b>	<b>243.621.699</b>
Deudas a corto plazo	152.147	-	152.147
Otros pasivos financieros	2.168.307	-	2.168.307
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar	949.393	268.950	1.218.343
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.269.847</b>	<b>268.950</b>	<b>3.538.797</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>246.891.546</b>	<b>268.950</b>	<b>247.160.496</b>

**31 de diciembre de 2020**

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Total</b>
Inversiones inmobiliarias	439.659.907	-	439.659.907
Inversiones financieras a largo plazo			
Instrumentos de patrimonio	146.854	-	146.854
Derivados	89.386	-	89.386
Otros activos	5.294.468	-	5.294.468
Activos por impuestos diferidos	495.593	-	495.593
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>445.686.208</b>	<b>-</b>	<b>445.686.208</b>
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.925.467</b>	<b>152.350</b>	<b>8.077.817</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>453.611.675</b>	<b>152.350</b>	<b>453.764.025</b>
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
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>238.083.997</b>	<b>-</b>	<b>238.083.997</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.940.874</b>	<b>367</b>	<b>2.941.241</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>241.024.871</b>	<b>367</b>	<b>241.025.238</b>

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 31/12/2019</b>	<b>185.211.562</b>	<b>257.393.739</b>	<b>9.050.804</b>	<b>1.367.315</b>	<b>3.221.185</b>	<b>6.650.395</b>	<b>462.895.000</b>
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)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	(22.163.865)	-	-	-	-	(22.163.865)
<b>Saldo a 31/12/2020</b>	<b>185.211.562</b>	<b>227.276.410</b>	<b>8.763.027</b>	<b>2.165.929</b>	<b>5.959.527</b>	<b>10.283.452</b>	<b>439.659.907</b>
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)
<b>Valor contable a 31/12/2020</b>	<b>185.211.562</b>	<b>227.276.410</b>	<b>8.763.027</b>	<b>2.165.929</b>	<b>5.959.527</b>	<b>10.283.452</b>	<b>439.659.907</b>
<b>Valor contable a 31/12/2020</b>	<b>185.211.562</b>	<b>227.276.410</b>	<b>8.763.027</b>	<b>2.165.929</b>	<b>5.959.527</b>	<b>10.283.452</b>	<b>439.659.907</b>
Altas	-	-	-	-	-	5.059.639	5.059.639
Dotación para amortización	-	(4.688.910)	(621.494)	(136.702)	(31.678)	-	(5.478.784)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	1.936.662	-	-	-	-	1.936.662
<b>Saldo a 30/06/2021</b>	<b>185.211.562</b>	<b>224.524.162</b>	<b>8.141.533</b>	<b>2.029.227</b>	<b>5.927.849</b>	<b>15.343.091</b>	<b>441.177.424</b>
Coste	185.211.562	271.007.420	10.974.419	2.557.711	7.228.404	15.343.091	492.322.607
Amortización acumulada	-	(21.819.613)	(2.832.886)	(528.484)	(1.300.555)	-	(26.481.538)
Pérdidas por deterioro	-	(24.663.645)	-	-	-	-	(24.663.645)
<b>Valor contable a 30/06/2021</b>	<b>185.211.562</b>	<b>224.524.162</b>	<b>8.141.533</b>	<b>2.029.227</b>	<b>5.927.849</b>	<b>15.343.091</b>	<b>441.177.424</b>

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Las principales altas en Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso, del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021, corresponden, fundamentalmente, a las obras de remodelación que se están llevando a cabo en los centros comerciales de Max Center y Valle Real.

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

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 f). A 30 de junio de 2021 se ha revertido deterioro por importe de 1.936.662 euros en los inmuebles de GranCasa (1.216.922 euros) y Max Center y Max Ocio (719.740 euros).

A 31 de diciembre de 2020 se registró 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) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.a)	15.128.073	14.912.957
Otros ingresos ordinarios (Nota 14.a)	221.685	211.327
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(6.507.433)	(6.106.643)

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020, 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:

	30/06/2021	30/06/2020
Menos de un año	21.793.210	24.479.951
Entre uno y cinco años	51.175.771	62.672.059
Más de cinco años	32.324.764	49.972.134
Contratos renovados automáticamente *	883.713	339.828
	<u>106.177.458</u>	<u>137.463.972</u>

\* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

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

### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

### c) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente en relación con los riesgos señalados.

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

### d) Obligaciones

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020 las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales están hipotecadas como garantía del préstamo bancario con Aareal Bank y Banco Santander (Nota 8).

### e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

### f) Proceso de valoración

Al 30 de junio de 2021, se ha revertido deterioro por importe de 1.936.622 euros en los inmuebles de GranCasa (1.216.922 euros) y Max Center y Max Ocio (719.740 euros). Estas valoraciones han sido calculadas internamente por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de mercado del centro comercial Valle Real supera el importe del valor neto contable registrado en los estados financieros intermedios consolidados. 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 respectivamente. Estas valoraciones fueron realizadas por un experto independiente (Cushman & Wakefield).

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Hipótesis clave para el cálculo del valor en uso utilizadas tanto internamente como por el tasador independiente

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

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento, entre el 7% y el 8% para junio de 2021 y entre 7% y el 8% para 2020, 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 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

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

30 de junio de 2021:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(470.427)	-	(470.427)
	<u>146.854</u>	<u>-</u>	<u>146.854</u>

31 de diciembre de 2020:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(456.205)	(14.222)	(470.427)
	<u>161.076</u>	<u>(14.222)</u>	<u>146.854</u>

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

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2020 son como sigue:

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Balance</b>		
Inmovilizado inmaterial	398	1.593
Inmovilizado material	151.394	161.956
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.725	41.774
Tesorería	139.453	110.356
Fondos propios	(258.863)	(235.456)
Otros pasivos financieros	(1.980)	(1.860)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(54.733)	(82.969)
	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Ingresos por ventas	133.554	128.909
Otros ingresos financieros	23	64
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(98.413)	(103.943)
Amortización del inmovilizado	(11.757)	(11.757)
Gastos extraordinarios	-	(497)
Resultado	<u>23.407</u>	<u>12.776</u>

A 30 de junio de 2021 la sociedad dependiente no reconoció deterioro de valor adicional por su participación en la Comunidad de Bienes. A 31 de diciembre de 2020 la sociedad dependiente reconoció un deterioro de 14.222 euros por su participación en la Comunidad de Bienes.

La información relativa a negocios conjuntos al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios	Resultado de explotación
Comunidad de bienes	146.854	62,37%	1.067.729	(832.273)	23.407	258.863	23.407

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 propios	Resultado de explotación
Comunidad de bienes	146.854	62,37%	1.067.729	(810.432)	(21.841)	235.456	1.673

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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:

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>					
	Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	4.962.757	5.294.468	273.367	89.386	5.236.124	5.383.854
	<u>4.962.757</u>	<u>5.294.468</u>	<u>273.367</u>	<u>89.386</u>	<u>5.236.124</u>	<u>5.383.854</u>

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>			
	Valores representativos de deuda		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	1.465.696	1.528.638	1.465.696	1.528.638
	<u>1.465.696</u>	<u>1.528.638</u>	<u>1.465.696</u>	<u>1.528.638</u>

A 30 de junio de 2021, el importe de "Préstamos y partidas a cobrar" a largo plazo por importe de 4.962.757 euros (31 de diciembre 2020: 5.294.468 euros), incluye 3.414.484 euros de fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos (31 de diciembre 2020: 3.658.995 euros).

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	226.640.978	221.433.011	5.209.671	4.879.936	231.850.649	226.312.947
	<u>226.640.978</u>	<u>221.433.011</u>	<u>5.209.671</u>	<u>4.879.936</u>	<u>231.850.649</u>	<u>226.312.947</u>

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	152.147	165.071	3.117.700	2.775.803	3.269.847	2.940.874
	152.147	165.071	3.117.700	2.775.803	3.269.847	2.940.874

A 30 de junio de 2021, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 5.209.671 euros corresponden a fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2020: 4.879.936 euros).

A 30 de junio de 2021, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 3.117.700 euros (31 de diciembre 2020: 2.775.803 euros) incluye 798.911 euros de fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler. (31 de diciembre 2020: 1.410.768 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 30 de junio de 2021 el Grupo ha dispuesto un importe de 230.224.236 euros (31 de diciembre de 2020: 225.462.106 euros). Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 el Grupo dispuso de 4.762.130 euros adicionales para atender los compromisos de pago de las obras de remodelación que se están llevando a cabo en los Centros Comerciales.

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

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

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

Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses. Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021 ascendieron a 1.952.456 euros (30 de junio de 2020: 2.000.306 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio del 2021 ascendieron a 116.646 euros (31 de diciembre del 2020: 125.983 euros).

El contrato del mencionado préstamo obliga al cumplimiento de la ratio de cobertura para el servicio de la deuda, la ratio *loan to value* y la ratio *yield on debt*, los cuales se cumplen al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

### 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 2025. El derivado establece un CAP de tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses en el 2%.

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 30 de junio de 2021 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 273.367 euros (31 de diciembre de 2020: 89.386 euros).

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 9 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>No corriente:</b>		
Activos por derivados financieros a largo plazo	273.366	89.386
Inversiones financieras a largo plazo	<u>4.962.757</u>	<u>5.294.468</u>
	<u>5.236.123</u>	<u>5.383.854</u>
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.241.935	994.825
Otros deudores	38.512	38.512
Inversiones financieras a corto plazo	<u>185.249</u>	<u>495.301</u>
	<u>1.465.696</u>	<u>1.528.638</u>
	<u>6.701.819</u>	<u>6.912.492</u>

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

#### Correcciones valorativas

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Saldo inicial</b>	(1.605.854)	(338.189)
(Dotaciones) / Reversiones netas	<u>222.344</u>	<u>(1.267.665)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>(1.383.510)</u>	<u>(1.605.854)</u>

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

### 10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caja y bancos	<u>5.885.448</u>	<u>5.777.157</u>
	<u>5.885.448</u>	<u>5.777.157</u>

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

A 30 de junio de 2021 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 5.773.321 euros (31 de diciembre de 2020: 5.460.408 euros).

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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.

Con fecha 15 de marzo de 2021, los accionistas de la Sociedad dominante, aprobaron en Junta General extraordinaria, delegación en el Consejo de Administración para la devolución de parte de la prima de emisión, en una o varias veces, por un importe total máximo de 15.424.000 euros. A tal fin, hasta el cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fueron distribuidos 7.000.000 euros (3.500.000 euros en marzo y 3.500.000 euros en junio).

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 30 de junio de 2021 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.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	30/06/2021		31/12/2020	
	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%
<b>Total</b>	<b>4.957.829</b>	<b>99,15%</b>	<b>4.957.829</b>	<b>99,15%</b>

### 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 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el valor de las acciones propias asciende a 150.083 euros.

### b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	30/06/2021	31/12/2020
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reservas no distribuibles:	457.212	457.212
	457.212	457.212
Reserva distribuibles:		
Reserva distribuibles:	(63.497)	(63.497)
	(63.497)	(63.497)
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	(13.677.137)	(306.090)
<b>Total de reservas de Sociedad dominante</b>	<b>(13.283.422)</b>	<b>87.625</b>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	7.699.586	(5.307.565)
Iberian Assets, S.A.	(18.039.681)	4.122.442
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>(10.340.095)</b>	<b>(1.185.123)</b>
	<b>(23.623.517)</b>	<b>(1.097.498)</b>

### 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.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

A 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante no tiene completamente constituida la reserva legal.

### Otras reservas:

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

A 30 de junio de 2021 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

No se aplica al tener resultado negativo (d))

### d) Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado aprobada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 15 de junio de 2021 fue la siguiente:

	<u>2020</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(13.371.047)
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.371.047)

### e) Aportación al resultado consolidado

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Trivium Real Estate Socimi, SA	(64.813)	(197.371)
Iberian Assets, S.A.	2.379.597	(3.832.322)
	<b>2.314.784</b>	<b>(4.029.693)</b>

## 12 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

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

	<u>Cobertura de flujos de efectivo</u>	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.610.613)</b>	<b>(1.352.291)</b>
Ingresos/(gastos)	183.980	(205.976)
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	-	(52.346)
<b>Saldo final</b>	<b>(1.426.633)</b>	<b>(1.610.613)</b>

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**13 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	226.640.978	221.433.011
Otros pasivos no corrientes	<u>5.209.671</u>	<u>4.879.936</u>
	<u>231.850.649</u>	<u>226.312.947</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	152.147	165.071
Proveedores, otras partes vinculadas	155.525	165.594
Acreedores varios	477.519	152.542
Anticipos de clientes	316.349	402.625
Otros pasivos corrientes	<u>2.168.307</u>	<u>2.055.042</u>
	<u>3.269.847</u>	<u>2.940.874</u>
	<u>235.120.496</u>	<u>229.253.821</u>

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

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

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18	30
Ratio de operaciones pagadas	20	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	0
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	53.853	126.361
Total pagos pendientes	27.049	0

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

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****14 INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	30/06/2021		30/06/2020	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	15.128.073	98,6	14.912.957	98,6
Otros ingresos de explotación	221.685	1,4	211.890	1,4
	<u>15.349.758</u>	<u>100,0</u>	<u>15.124.847</u>	<u>100,0</u>

Todos los ingresos del Grupo han sido generados en España. Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 3.757.607 euros (30 de junio de 2020: 3.401.598 euros).

b) Otros gastos de explotación

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

	30/06/2021	30/06/2020
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	369.562	326.422
Servicios de profesionales independientes	185.196	196.495
Primas de Seguros	169.133	296.671
Pérdidas/(Reversiones) provisión comerciales incobrable:	(222.344)	181.350
Gastos Comunes	4.118.260	3.458.799
Otros servicios	1.546.203	1.467.419
	<u>6.166.010</u>	<u>5.927.156</u>
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>		
Impuesto sobre bienes inmuebles	731.759	659.790
Otros gastos	128	-
	<u>731.887</u>	<u>659.790</u>
	<u>6.897.897</u>	<u>6.586.946</u>

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	30/06/2021	30/06/2020
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros	37	1.313
	<u>37</u>	<u>1.313</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(1.952.456)	(2.000.306)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(444.231)	(414.652)
Otros gastos financieros	(198.305)	(238.503)
	<u>(2.594.992)</u>	<u>(2.653.461)</u>
	<u>(2.594.955)</u>	<u>(2.652.148)</u>

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

#### 15.1 Impuesto sobre beneficios

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	<b>2.314.784</b>	<b>(4.029.693)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	4.487
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>2.314.784</b>	<b>(4.025.206)</b>
Diferencias permanentes	128	(563)
Diferencias temporarias	3.066.849	7.156.827
aumentos	5.655.162	7.294.018
disminuciones	(2.588.313)	(137.191)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>5.381.761</b>	<b>3.131.058</b>
Base imponible negativa sin activar	-	(202.718)
Base imponible positiva (resultado fiscal)	5.381.761	3.333.776

Las diferencias temporarias que aumentan la base imponible (5.655.162 euros), incluyen la amortización que no es fiscalmente deducible por la revalorización de los activos procedentes de la fusión con Filo, S.A. ocurrida en la sociedad dependiente (775.103 euros) y los dividendos recibidos de la sociedad dependiente (3.132.404 euros).

Las diferencias temporarias que reducen la base imponible (2.588.313 euros), incluyen la reversión de la limitación de la amortización fiscalmente deducible en un periodo de 10 años de la amortización contable, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por importe de 137.191 euros y los ajustes de reversión de deterioro en consolidado de 1.936.662 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 30 de junio de 2021 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 bases imponibles pendientes de compensar.

El Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	183.980	(205.976)
Impuesto sobre Sociedades	-	(52.346)
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>183.980</b>	<b>(258.322)</b>

### 15.2 Situación fiscal

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

#### a) Créditos con la Administración Pública

	30/06/2021	31/12/2020
Impuesto sociedades	61.620	66.064
IVA	156.712	86.286
	<u>218.332</u>	<u>152.350</u>

#### b) Deudas con la Administración Pública

	30/06/2021	31/12/2020
IVA	268.628	-
Retenciones practicadas	322	367
	<u>268.950</u>	<u>367</u>

#### Inspecciones fiscales

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

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

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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 2020	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 30 de junio de 2021
<b>Activos por impuesto diferido</b>				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593	-	-	495.593
Total de activos por impuesto diferido	495.593	-	-	495.593
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>				
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 2019	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre de 2020
<b>Activos por impuesto diferido</b>				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593	-	-	495.593
Derivados	52.346	-	(52.346)	-
Total de activos por impuesto diferido	547.939	-	(52.346)	495.593
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>				
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.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 16 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene compromisos de ningún tipo.

### 17 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 los miembros del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	149.525	165.594
Sierra Portugal, S.A.	6.000	-
	<u>155.525</u>	<u>165.594</u>

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2021 y 2020:

	Gastos de explotación	
	30/06/2021	30/06/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	1.182.201	1.102.179
Sierra Portugal, S.A.	225	-
	<u>1.182.426</u>	<u>1.102.179</u>

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 auditorías de ventas declaradas por los arrendatarios a petición de la sociedad dependiente, entre otros.

## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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 Y LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO**

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio:

- 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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%, del 15%, 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 15%, 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.



## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España Camargo, España	1994 y 2002 1994	58.259 47.666	36.182 41.262	94% 99%
				182.709	115.281	

### 20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión limitada ascendieron a 10.800 euros (30 de junio de 2020: 12.000 euros).

### 21 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 30 de junio de 2021 (ni a 31 de diciembre de 2020). Asimismo, al término del periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2021 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

### 22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que los impactos en las operaciones del Grupo derivados del COVID-19, siguen con lo descrito en la nota 4 y mitigados por el rápido avance en el proceso de vacunación masiva a la población, que ha derivado en el fin de las restricciones y confinamientos, lo que ha supuesto una vuelta a la normalidad de la actividad comercial. Si bien es verdad que en las últimas semanas la incidencia ha ido en aumento, la previsión sigue siendo positiva, ya que se espera conseguir la inmunidad de grupo en los próximos meses.

Como se mencionó anteriormente, los Administradores de la Sociedad dominante 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 del COVID-19.

Con fecha de 21 de septiembre 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.

El 13 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la renuncia y dimisión del cargo de Consejero de D. Alexandre Miguel Durão Fernandes y el nombramiento de Dña. Ana Maria Oliveira.

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

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS  
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 19 de octubre 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anejos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 43 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Miguel García Stuyck, secretario no-consejero.

Dña. Ana María Oliveira  
Consejera

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 19 de octubre de 2021 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, 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 19 de Octubre de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 19 de octubre de 2021  
Miguel García Stuyck  
Secretario

**FORMULATION OF INTERIM  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED  
JUNE 30 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 19 October 2021, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2021, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 43 pages.

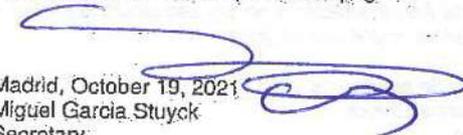
Likewise, powers are granted to sign the aforementioned documents to Mr. Miguel García Stuyck non-board member secretary.

Mrs. Ana María Oliveira  
Director

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 19 October 2021 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 19 October 2021.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2021, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 19, 2021  
Miguel García Stuyck  
Secretary



**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS  
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 19 de octubre 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 43 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Miguel Garcia Stuyck, 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 19 de octubre de 2021 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, 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 19 de Octubre de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 19 de octubre de 2021  
Miguel Garcia Stuyck  
Secretario

**FORMULATION OF INTERIM  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED  
JUNE,30 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 19 October 2021, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2021, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 43 pages.

Likewise, powers are granted to sign the aforementioned documents to Mr, Miguel Garcia Stuyck non-board member secretary.

Mr. Radoslav Mokry  
Director

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 19 October 2021 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 19 October 2021.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2021, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 19, 2021  
Miguel Garcia Stuyck  
Secretary

**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS  
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 19 de octubre 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 43 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Miguel Garcia Stuyck, secretario no-consejero.

  
D. Peter Korbacka  
Presidente

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 19 de octubre de 2021 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, 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 19 de Octubre de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 19 de octubre de 2021  
Miguel Garcia Stuyck  
Secretario

**FORMULATION OF INTERIM  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED  
JUNE,30 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 19 October 2021, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2021, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 43 pages.

Likewise, powers are granted to sign the aforementioned documents to Mr, Miguel Garcia Stuyck non-board member secretary.

  
Mr. Peter Korbacka  
President

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 19 October 2021 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 19 October 2021.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2021, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 19, 2021  
Miguel Garcia Stuyck  
Secretary





## **TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A**

Estados Financieros Intermedios Individuales  
correspondientes al periodo de seis meses  
finalizado el 30 de junio de 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape with a long horizontal stroke extending to the left.

# TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

## BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020

(Expresados en Euros)

ACTIVO	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>220.681.012</b>	<b>224.398.608</b>
Instrumentos de patrimonio	220.681.012	224.398.608
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Periodificaciones a corto plazo	<b>7.472</b>	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>112.217</b>	<b>316.748</b>
	<b>119.689</b>	<b>316.748</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>220.800.701</b>	<b>224.715.356</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Fondos propios	<b>220.757.086</b>	<b>224.689.495</b>
Capital	5.000.000	5.000.000
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	(150.083)	(150.083)
Prima de emisión	224.523.000	231.523.000
Otras aportaciones de socios	1.600.000	1.600.000
Reservas	393.715	393.715
Resultados de ejercicios anteriores	(13.677.137)	(306.090)
Resultado del ejercicio	3.067.591	(13.371.047)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>220.757.086</b>	<b>224.689.495</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	<b>43.615</b>	<b>25.861</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.250	1.250
Acreeedores varios	42.365	24.611
	<b>43.615</b>	<b>25.861</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>220.800.701</b>	<b>224.715.356</b>



## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

(Expresadas en Euros)

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.132.404</b>	<b>4.854.000</b>
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo	3.132.404	4.854.000
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(64.813)</b>	<b>(197.371)</b>
Servicios exteriores	(64.813)	(197.371)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.067.591</b>	<b>4.656.629</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>-</b>	<b>(5.347)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>(5.347)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.067.591</b>	<b>4.651.282</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.067.591</b>	<b>4.651.282</b>