

A BME GROWTH

Madrid, 29 de Abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020”), TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Trivium SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento la siguiente:

Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El Consejo de Administración toma razón de la no necesidad de aprobar un nuevo Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información de la Sociedad, ello habida cuenta de que, habiendo sido revisado por la Sociedad la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, se consideran apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación del 27 de junio de 2019.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020, se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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

Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Recuperación de instrumentos de patrimonio	

Los instrumentos de patrimonio constituyen un 99,9% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus instrumentos de patrimonio por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor, tal y como se dispone en la nota 3.1.1 y 6 de la memoria. El total de instrumentos de patrimonio registrado en el activo no corriente del balance asciende a 226.266.846 euros a 31 de diciembre de 2021.

La corrección por deterioro de valor se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce. La Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 12.685.834 euros sobre su inversión a 31 de diciembre de 2021.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de los instrumentos de patrimonio requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

Respecto al riesgo de incorrección por deterioro de valor, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada realizadas por expertos independientes de la Dirección, sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a una metodología adecuada.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis utilizadas.
- Discusión de las principales hipótesis claves de las valoraciones mediante reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otras cuestiones

Con fecha 31 de marzo de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

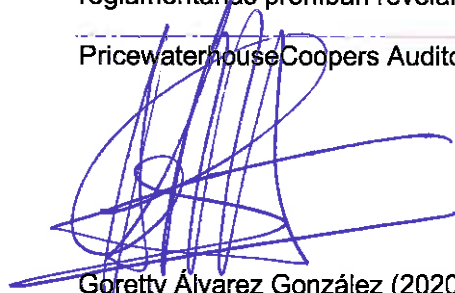
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas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

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

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

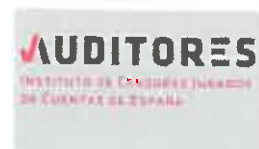
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

28 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/11325

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 6	226.266.846	224.398.608
Total Activo no corriente		226.266.846	224.398.608
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	115.021	316.748
Total Activo corriente		115.021	316.748
TOTAL ACTIVO		226.381.867	224.715.356
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Fondos Propios		226.376.069	224.689.495
Capital	8.1	5.000.000	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Acciones propias	8.1	(150.083)	(150.083)
Prima de Emisión	8.1	217.523.000	231.523.000
Aportación socios	8.2	1.600.000	1.600.000
Reserva legal	8.2	457.212	457.212
Otras reservas	8.2	(63.497)	(63.497)
Resultados de ejercicios anteriores	8.3	(13.677.137)	(306.090)
Resultado del ejercicio	8.3	15.686.574	(13.371.047)
Total Patrimonio neto		226.376.069	224.689.495
PASIVO CORRIENTE			
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.798	25.861
Acreeedores varios	5 y 9	5.745	25.861
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	53	-
Total Pasivo corriente		5.798	25.861
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		226.381.867	224.715.356

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocios		3.132.404	5.277.149
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo	10.1	3.132.404	5.277.149
Gastos de explotación		12.554.170	(18.642.457)
Servicios exteriores	10.2	(131.664)	(363.895)
Deterioro participaciones en instrumentos de patrimonio	5	12.685.834	(18.278.562)
Resultado de explotación		15.686.574	(13.365.308)
Gastos financieros		-	(5.739)
Por créditos empresas del grupo	10.3	-	(5.739)
Resultado Financiero		-	(5.739)
Resultado antes de impuestos	8	15.686.574	(13.371.047)
Resultado del ejercicio		15.686.574	(13.371.047)

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
RESULTADO DEL EJERCICIO		15.686.574	(13.371.047)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		15.686.574	(13.371.047)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Acciones propias (Nota 8.1)	Prima de Emisión (Nota 8.1)	Aportación de socios (Nota 8.2)	Reserva Legal (Nota 8.2)	Otras Reservas (Nota 8.2)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 8.3)	Resultado del ejercicio (Nota 8.3)	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.000.000	(150.093)	234.523.000	1.600.000	-	(63.497)	(306.090)	4.572.123	245.175.443
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(13.371.047)	(13.371.047)
Otras variaciones del patrimonio neto-									
Distribución del resultado ejercicio 2019	-	10	-	-	457.212	4.114.911	-	(4.572.123)	10
Operaciones con accionistas	-	-	(3.000.000)	-	-	(4.114.911)	-	-	(7.114.911)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.000.000	(150.083)	231.523.000	1.600.000	457.212	(63.497)	(306.090)	(13.371.047)	224.689.495
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	15.686.574	15.686.574
Otras variaciones del patrimonio neto-									
Distribución del resultado ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	(13.371.047)	13.371.047	-
Operaciones con accionistas	-	-	(14.000.000)	-	-	-	-	-	(14.000.000)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.000.000	(150.083)	217.523.000	1.600.000	457.212	(63.497)	(13.677.137)	15.686.574	226.376.069

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.980.677	5.131.741
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	15.686.574	(13.371.047)
Ajustes al resultado:			
- Correcciones valorativas por deterioro	5	(12.685.834)	18.278.562
- Gastos financieros	6	-	5.739
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	236.663
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(20.063)	(11.848)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		-	(6.328)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		10.817.596	2.123.864
Pagos por inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	6	-	(452.987)
Cobros por desinversiones			
- Empresas del grupo y asociadas	5	10.817.596	2.576.851
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(14.000.000)	(7.114.901)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Amortización de instrumentos de patrimonio	7.1	-	10
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	7.1	(14.000.000)	(7.114.911)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(201.727)	140.704
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5	316.748	176.044
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	115.021	316.748

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA

1. Actividad de la empresa

Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 23 de julio de 2018 en España ante el notario Jose Luis Martinez-Gil Vich de Madrid bajo el número 2.387 de su protocolo y bajo la denominación de Global Tarpeya, S.L. (Sociedad Unipersonal) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.158, folio 90, sección 8ª, Hoja M-679039. Con fecha 6 de noviembre de 2018 la sociedad pierde su carácter de unipersonalidad tras la transmisión de las participaciones sociales a las sociedades Sierra Investment Asset Holdings, S.A.U. (anteriormente Plaza Éboli Centro Comercial S.A.U) y Armati Limited. Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad se transformó en sociedad anónima y con posterioridad, el 19 de diciembre de 2018, cambia su denominación social pasando a adoptar su actual denominación.

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en participaciones en el capital de otras entidades cuyo objeto social principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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 está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria con fecha de 28 de marzo de 2019 y efecto 1 de enero de 2019 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre 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:

(a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

(b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

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

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia derivada de un nuevo coronavirus (COVID-19). A consecuencia de esta declaración, el Gobierno español adoptó medidas excepcionales y temporales para contener la propagación del virus, lo que causó importantes perturbaciones en los negocios y en la economía, tanto a nivel nacional como internacional, derivados de las medidas de confinamiento, restricciones horarias, así como restricciones en los desplazamientos nacionales e internacionales.

La pandemia continúa incidiendo discontinuamente, inmersos actualmente en el final de una "sexta ola" de contagios muy numerosos, aunque de una gravedad muy inferior a las anteriores, debido al alto grado de vacunación de la población, por encima del 90%, que está suponiendo el fin de las restricciones a la movilidad, tanto nacional como internacional, así como de horarios y aforos en lugares cerrados, por ello, los Administradores de la Sociedad confían en una rápida recuperación de la actividad a los niveles pre COVID-19, aunque continúan monitorizando la situación.



2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, así como el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2021.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria se han elaborado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad 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 bajo las circunstancias.

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

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con el valor de determinados instrumentos financieros (Nota 3.1) y el cálculo de provisiones (Nota 3.4). Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2021, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

La política que se indica a continuación se ha aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales, salvo que se indique lo contrario.

Valoración de los instrumentos de patrimonio

La Sociedad, al menos, al cierre del ejercicio, realiza un análisis de sus instrumentos de patrimonio con el objeto de determinar la existencia o no de deterioro.

La Sociedad ha utilizado el patrimonio neto de la sociedad sobre la cual tiene su participación, corregido por las plusvalías y/o minusvalías que pudieran existir sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad participada, para el cálculo del valor de coste de sus instrumentos de patrimonio.

d) Comparación de la información

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020.

e) Elementos recogidos en varias 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.

f) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad, principalmente, a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste:** esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
 - las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas (instrumentos de patrimonio);

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Activos Financieros (PF)	Importe en euros	
Categorías del PGC RD 1514/2007 Categorías del PGC RD 1/2021	Instrumentos de Patrimonio	Total
	224.398.608	224.398.608
AF a Coste	224.398.608	224.398.608
Total	224.398.608	224.398.608

* AF hace referencia a Activos Financieros

Pasivos Financieros (PF)	Importe en euros	
Categorías del PGC RD 1514/2007 Categorías del PGC RD 1/2021	Débitos y partidas a pagar	Total
	25.861	25.861
PF a Coste amortizado	25.861	25.861
Total	25.861	25.861

* PF hace referencia a Pasivos Financieros

Ver Nota 5 para activos y pasivos financieros.

No ha habido impactos en el patrimonio neto de la Sociedad.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los cambios clave que supone a la práctica actual:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de los dividendos recibidos de Iberian Assets, S.A., por lo que no ha tenido impacto lo explicado anteriormente.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2020.

3. Criterios contables

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2021), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

3.1 Instrumentos financieros

3.1.1 Activos financieros

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.1.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.2 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.

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

3.3 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. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Régimen SOCIMI:

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por la Sociedad 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, 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 estará sometida a un gravamen especial del 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 periodo de reinversión (Ley 11/2021, de 9 de julio).

3.4 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad 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 de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Ingresos por dividendos e intereses

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

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

3.6 Distribución de dividendos

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

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

3.7 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.

3.8 Medio Ambiente

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

3.9 Combinaciones de negocio

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 3.10).

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

3.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

No obstante, lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, la Sociedad sigue el siguiente criterio:

➤ Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

➤ Fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se re expresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del grupo en dicho ejercicio.

➤ Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en el apartado anterior.

4. Gestión del riesgo financiero

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 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.

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de interés

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

d) Otros riesgos:

La pandemia del COVID-19 ha incidido durante el presente ejercicio de forma ininterrumpida, aunque irregular, habiéndose sucedido diferentes olas de contagios con efectos adversos y provocando nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad, tanto a nivel nacional como internacional.

Aunque a inicios de año la actividad global perdió impulso, la información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía nacional e internacional.

En opinión de la Sociedad, los principales impactos que el COVID-19 ha tenido sobre las presentes cuentas anuales, se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

A consecuencia del COVID-19 algunos inquilinos de la sociedad participada Iberian Assets, S.A. se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el primer trimestre del año en el que hubo más restricciones a la movilidad y control de aforo. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado la situación individual de cada operador y concedido algunas bonificaciones comerciales.

- Riesgo de liquidez:

El Consejo de Administración de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que la sociedad participada Iberian Assets, S.A. cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad y su sociedad participada Iberian Assets, S.A. cuentan

con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 21.709.897 euros y el fondo de maniobra asciende a 18.667. 605 euros a nivel consolidado.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

La dirección del Grupo ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino y su cumplimiento de pago durante el ejercicio.

Adicionalmente, la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias de su sociedad participada Iberian Assets, S.A., comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente las cuales ya no reflejan futuros impactos derivados de la pandemia provocada por el 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 relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad 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.

5. Instrumentos financieros

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 7), es el siguiente:

Activos financieros:

Categorías	Activos Financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste	226.266.846	224.398.608	226.266.846	224.398.608
Total	226.266.846	224.398.608	226.266.846	224.398.608

Pasivos financieros:

Categorías	Pasivos financieros a corto plazo			
	Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.745	25.861	5.745	25.861
Total	5.745	25.861	5.745	25.861

6. Participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Participaciones en empresas del grupo

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

- (i) Adquirió el 100% de las acciones de Iberian Assets, S.A. por un precio inicial de 328.501.000 euros basado en el balance provisional de la compañía a 30 de septiembre de 2018.
- (ii) Adquirió el 100% de los préstamos intragrupo que tenía pendientes de pago la sociedad adquirida por importe de 44.189.276 € los cuales fueron cancelados en esa misma fecha tras la obtención de la financiación bancaria por parte del Aareal Bank a la sociedad adquirida.

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

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

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

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

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Coste:				
Inversiones en empresas de Grupo	242.677.170	-	(10.817.596)	231.859.574
Deterioro:				
Inversiones en empresas de Grupo	(18.278.562)	-	12.685.834	(5.592.728)
Neto Inversiones en empresas de Grupo	224.398.608	-	1.868.238	226.266.846

El movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" durante el ejercicio 2020 fue el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2020
Coste:				
Inversiones en empresas de Grupo	245.254.021	-	(2.576.851)	242.677.170
Deterioro:				
Inversiones en empresas de Grupo	-	(18.278.562)	-	(18.278.562)
Neto Inversiones en empresas de Grupo	245.254.021	(18.278.562)	(2.576.851)	224.398.608

Las bajas del ejercicio 2021 corresponden a la aprobación, por parte del Accionista Único de la sociedad dependiente, con fecha 15 de marzo, 15 de junio, 21 de septiembre y 25 de noviembre de 2021 de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias existentes, por importe de 3.500.000 euros, 217.596 euros, 3.500.000 euros y 3.600.000 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2021 el valor neto en libros de la participación del 100% en la sociedad Iberian Assets, S.A.U. asciende a 226.266.846 euros. La Sociedad ha procedido a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerando éste el valor teórico contable según los estados financieros de la sociedad participada y las plusvalías tácitas. El importe de la reversión del deterioro realizada en el ejercicio asciende a 12.685.834 euros registrado en el epígrafe "Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2020 el valor neto en libros de la participación del 100% en la sociedad Iberian Assets, S.A.U., ascendió a 224.398.608 euros. La Sociedad procedió a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerado éste el valor teórico contable según los estados financieros de la sociedad participada y las plusvalías y/o minusvalías tácitas. La Sociedad reconoció un deterioro por importe de 18.278.562 euros registrado en el epígrafe "Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. con un valor neto contable de 226.266.846 euros (224.398.608 euros a 2020) y, cuyo patrimonio a 31 de diciembre de 2021 y 2020, está formado por:

	Euros	
	2021	2020
Capital Social	60.000	60.000
Reserva Legal	12.000	12.000
Reservas Voluntarias	3.356.113	14.173.709
Resultado del ejercicio	3.644.622	3.132.404
Operaciones de cobertura	(803.903)	(1.610.614)
Subvenciones	92.000	-
Total patrimonio neto	6.360.832	15.767.499
Plusvalías tácitas	219.906.014	208.631.109
Valor de la inversión en libros en la sociedad	226.266.846	224.398.608

Las plusvalías tácitas corresponden al exceso de valor de mercado de las inversiones inmobiliarias con respecto al valor neto contable de los activos a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A 31 de diciembre de 2021 la valoración realizada por el experto independiente, Cushman & Wakefield, asciende a 466.103.000 euros y el valor neto contable de los activos en la sociedad participada asciende a 246.104.986 euros por lo que la Sociedad considera las plusvalías tácitas por importe de 219.906.014 euros. El experto independiente incluyó una incertidumbre material de valoración como consecuencia del COVID-19 en las valoraciones a 31 de diciembre de 2020.

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

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	115.021	316.748
	<u>115.021</u>	<u>316.748</u>

8. Fondos propios

8.1 Capital escriturado y prima de emisión

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 4.936.400 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 50,74082327202110 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas:

- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal adquiridas y 31.309.625 euros correspondiente a la prima de emisión; y
- Armati Limited por importe de 4.319.350 euros correspondiente a las 4.319.350 nuevas acciones emitidas de 1 euro de valor nominal y 219.167.375 euros correspondiente a la prima de emisión.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Armati Limited	86,76%	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	12,39%	12,39%
Minoritarios y autocartera	0,85%	0,85%
Total	100,00%	100,00%

Con fechas de 15 de marzo, 15 de junio, 21 de septiembre y 25 de noviembre de 2021 los Accionistas de la Sociedad aprobaron, en Junta General Extraordinaria, la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 14.000.000 euros (en tramos de 3.500.000 euros).

A 31 de diciembre de 2021 el capital social está constituido por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 43,5046 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas por los Accionistas de la Sociedad.

Acciones propias

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

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

8.2 Reservas

Reserva Legal

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad no tiene totalmente constituida la reserva legal.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad ha registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la ampliación de capital y los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad por un importe de 63.497 euros en ambos ejercicios.

Aportación de socios

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

8.3 Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Bases de reparto:		
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	15.686.574	(13.371.047)
Total	15.686.574	(13.371.047)
Aplicación:		
A Resultados de ejercicios anteriores	-	(13.371.047)
A Reserva legal	542.788	-
A Dividendos	15.143.786	-
Total	15.686.574	(13.371.047)

La Sociedad se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.6 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad.

9. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

Categorías	Pasivos financieros a corto plazo			
	Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
Acreedores varios	5.745	25.861	5.745	25.861
Total	5.745	25.861	5.745	25.861

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	30
Ratio de operaciones pagadas	26	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	151.021	126.361
Total pagos pendientes	98	-

10. Ingresos y gastos

10.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias se localiza en España.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Descripción	Euros	
	2021	2020
Por dividendos en inversiones en empresas del Grupo	3.132.404	5.277.149
Total	3.132.404	5.277.149

10.2 Otros gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

Descripción	Servicios exteriores	
	2021	2020
Servicios profesionales independientes	130.500	124.533
Servicios bancarios	1.164	2.979
Seguros	-	236.383
Total	131.664	363.895

10.3 Ingresos y gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	2021	2020
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo	-	(5.739)
Total	-	(5.739)

11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

	Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	15.686.574	(13.371.047)
Diferencias temporarias	(12.685.834)	18.278.562
Base imponible (Resultado fiscal)	3.000.740	4.907.515

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio 2020.

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

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 consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2021	2020
Retenciones de profesionales	53	-
Total	53	-

12. Compromisos

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

13. Consejo de Administración y Alta Dirección

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los miembros del Consejo de Administración no han devengado retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones, con excepción de la retribución correspondiente a las 273 acciones que dispone uno de los miembros del Consejo de Administración adquiridas con fecha 13 de junio de 2019 en virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrado el 6 de junio de 2019 (Nota 8.1).

Durante los ejercicios 2021 y 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.

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

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

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

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

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

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

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

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

Devolución parcial de la Prima de emisión, constituida en el ejercicio 2019, por importe de 3.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Devolución parcial de la Prima de emisión, constituida en el ejercicio 2019, por importe de 14.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Se aprobaron por el Consejo de Administración de la Sociedad el 23 de marzo de 2020 y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de junio de 2020, 18 de diciembre de 2020, 15 de marzo de 2021, 15 de junio de 2021, 21 de septiembre de 2021 y 25 de noviembre de 2021.

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

No es de aplicación.



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

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

Inmueble	Entidad/Participada	Localización	Fecha de adquisición
Centro Comercial Gran Casa	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Zaragoza, España	Noviembre 2001
Centro Comercial Valle Real	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Santander, España	Septiembre 2003
Centro Comercial Max Center	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Barakaldo, España	Noviembre 2001
Centro Comercial Max Ocio	Iberian Assets, S.A. (Sociedad Unipersonal)	Barakaldo, España	Noviembre 2001

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

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

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

No es de aplicación.

15. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red, así como Ernst & Young, respectivamente, son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría de cuentas	19.720	21.911
Otros servicios distintos de auditoría (*)	10.800	12.000
	30.520	33.911

(*) No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2021 y 2020.

16. Personal

La Sociedad no tiene personal propio ni 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020. Asimismo, al término del ejercicio 2021 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

17. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 21 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 3.500.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 29 de marzo de 2022 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable de liquidez provisional de la Sociedad formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Euros
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021	15.686.574
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(542.788)
= Importe máximo de posible distribución	15.143.786
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	3.500.000
Situación de Tesorería	101.945
(Pasivos Exigibles)	(10.629.359)
+ Activos realizables	14.200.000
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	3.672.586
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	(3.500.000)
= Excedente	172.586

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio de 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Trivium Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

1.2 Inversiones y filiales

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. El valor de mercado, a 31 de diciembre de 2021, de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 466.103.000 euros.

1.3 Estructura organizativa

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El total efectivo en 2021 asciende a un importe de 115.021 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 226.376.069. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2021 con un resultado positivo de 15.686.574 euros.

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

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

Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante se convirtió en sociedad anónima y procedió a realizar una ampliación de capital por importe de 60.000 euros mediante la emisión de 60.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Las acciones fueron suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad dominante en la misma proporción que en el desembolso inicial.



Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a realizar una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 4.936.400 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 50,74082327202010 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas (250.477.000 euros): Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal adquiridas y 31.309.625 euros correspondiente a la prima de emisión y Armati Limited por importe de 4.319.350 euros correspondiente a las 4.319.350 nuevas acciones emitidas de 1 euro de valor nominal y 219.167.375 euros correspondiente a la prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2021 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2021
	%Capital
Armati Limited	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding S.A.U	12,39%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2021 (€/acción): 47 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -7,843 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/21 47 €, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2021: 235.000.000 € (5M acciones)
- Cotización máxima del periodo: 49,4€
- Cotización mínima del periodo: 47,0 €
- Volumen negociado (títulos): 0 acciones
- Volumen total negociado (sin bloques): 0 acciones

5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Riesgo de mercado: el riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable. El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.
- Riesgo de crédito: el Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado por lo que las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

- Riesgo de liquidez: el Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.
- Riesgo de ocupación: Los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento de los centros. La Sociedad lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de la actividad de los arrendatarios que le permite acompañarlos en las necesidades que puedan surgir por la evolución del mercado. Asimismo, la Sociedad tiene contratados a expertos especializados en la investigación de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 9 de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la memoria de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

8. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2021 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

9. MEDIO AMBIENTE

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

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2022 una recuperación respecto a la evolución del año 2021. El Grupo se centrará en 2022 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.



11. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 21 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 3.500.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 29 de marzo de 2022 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable de liquidez provisional de la Sociedad formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Euros
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021	15.686.574
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(542.788)
= Importe máximo de posible distribución	15.143.786
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	3.500.000
Situación de Tesorería	101.945
(Pasivos Exigibles)	(10.629.359)
+ Activos realizables	14.200.000
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	3.672.586
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	(3.500.000)
= Excedente	172.586

No se han producido otros hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

12. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Desde el comienzo de la pandemia en marzo de 2020, el coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Sin embargo, la recuperación económica mundial se ha iniciado y continuado durante todo el año 2021. No obstante, la mejora en la actividad y comercio global han experimentado una cierta pérdida de impulso en el tramo final del año. A ello han contribuido la aparición de nuevos brotes de COVID-19.

Los Administradores de la Sociedad prevén una evolución positiva para el año 2022, como consecuencia de una reactivación del turismo, a nivel nacional e internacional, así como al fin de las restricciones impuestas por las Comunidades Autónomas y la alta tasa de vacunación.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTION DEL
EJERCICIO 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 29 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

Dña. Ana Maria Guedes Oliveira
Consejera

**PREPARATION OF THE FINANCIAL
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 29 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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

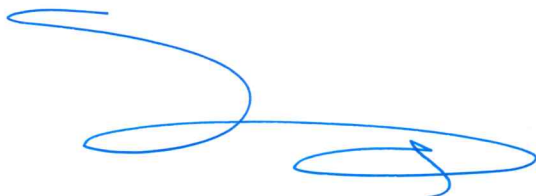
Mrs. Ana Maria Guedes Oliveira
Director

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 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape followed by a horizontal line and a small circular flourish.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTION DEL
EJERCICIO 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 29 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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



D. Peter Korbacka
Presidente

**PREPARATION OF THE FINANCIAL
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

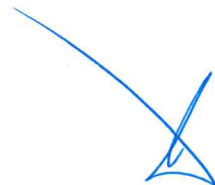
Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 29 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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



Mr Peter Korbacka
President



El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES E INFORME DE GESTION DEL
EJERCICIO 2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 29 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

D. Radoslav Mokry
Consejero



**PREPARATION OF THE FINANCIAL
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 29 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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

Mr Radoslav Mokry
Director

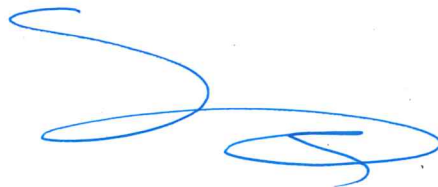


El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more complex flourish.

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

Informe de Gestión Consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias ascienden a 448.284.343 euros y representan el 94% del total del activo consolidado.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en las notas 3.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas, obtenido a través de las valoraciones de expertos independientes. En 2021, la Sociedad ha revertido un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 8.623.879 euros.

Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para dicho activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del período.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2021 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección y al valorador y que han sido utilizados en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2.c y 6.f.
- Discusión de las principales hipótesis claves de las valoraciones mediante reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2.c, 3.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otras cuestiones

Con fecha 31 de marzo de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Goretti Álvarez González (20208)

28 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/11326

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

**Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021**



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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Nota	Página
	3
	5
	6
	7
	8
1	8
2	11
3	15
3.1	15
3.2	17
3.3	18
3.4	18
3.5	21
3.6	21
3.7	22
3.8	23
3.9	23
3.10	24
3.11	25
3.12	25
3.13	25
3.14	26
3.15	26
3.16	26
3.17	27
3.18	28
4	28
4.1	28
4.2	30
4.3	30
5	30
6	33
7	35
8	37
9	40
10	40
11	41
12	44
13	44
14	45
15	46
15.1	46
15.2	47
15.3	48
16	49
17	49
18	49
19	51
20	52
21	52
22	52

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	6	448.284.343	439.659.907
Inversiones financieras a largo plazo		5.744.036	5.530.708
Instrumentos de patrimonio	7	131.706	146.854
Derivados	8 y 9	896.098	89.386
Otros activos	8 y 9	4.716.232	5.294.468
Activos por impuestos diferidos	15	495.593	495.593
Total activo no corriente		454.523.972	445.686.208
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		359.096	1.185.687
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	299.058	994.825
Créditos con las Administraciones Públicas	15	52.470	152.350
Deudores varios	8 y 9	7.568	38.512
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	239.814	495.301
Periodificaciones a corto plazo		684.791	619.672
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	8.558.142	5.777.157
Total activo corriente		9.841.843	8.077.817
TOTAL ACTIVO		464.365.815	453.764.025

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		208.557.413	212.738.787
Capital	11	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	11	217.523.000	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 ejercicio	11	9.011.914	(22.526.019)
Operaciones de cobertura	12	(803.901)	(1.610.613)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	92.000	-
Total patrimonio neto		208.649.413	212.738.787
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		419.839	420.351
Otras provisiones		419.839	420.351
Deudas a largo plazo		238.154.077	226.312.947
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	233.007.733	221.433.011
Otros pasivos financieros	8 y 13	5.146.344	4.879.936
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
Total pasivo no corriente		249.924.615	238.083.997
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		4.325.993	2.220.113
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	191.801	165.071
Otros pasivos financieros	8 y 13	4.134.192	2.055.042
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.465.794	721.128
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	136.578	165.594
Otros acreedores	8 y 13	928.716	152.542
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	228.760	367
Anticipos de clientes	8 y 13	171.740	402.625
Total pasivo corriente		5.791.787	2.941.241
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		464.365.815	453.764.025

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresadas en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Importe neto de la cifra de negocios		31.459.252	29.574.874
Prestaciones de servicios	14	31.459.252	29.574.874
Otros ingresos explotación		579.614	264.929
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	579.614	264.929
Otros gastos de explotación		(13.498.238)	(14.575.357)
Servicios exteriores	14	(12.765.417)	(11.772.920)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	747.300	(1.267.665)
Tributos		(1.478.294)	(1.519.556)
Otros gastos de gestión corriente		(1.827)	(15.216)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	(11.069.048)	(10.407.139)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		6.775.312	(22.178.087)
Deterioros y pérdidas	6	6.790.460	(22.163.865)
Resultado por enajenaciones y otras	8	(15.148)	(14.222)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.246.892	(17.320.780)
Ingresos financieros		37	53.107
Gastos financieros		(5.235.015)	(5.253.468)
RESULTADO FINANCIERO	14	(5.234.978)	(5.200.361)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.011.914	(22.521.141)
Impuesto sobre beneficios	15	-	(4.878)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.011.914	(22.526.019)

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Resultado consolidado del ejercicio	15	9.011.914	(22.526.019)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	806.712	(205.976)
- Efecto impositivo	12	-	(52.346)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		806.712	(258.322)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		9.818.626	(22.784.341)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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)	Subvenciones donaciones y legados recibidos (Nota 12)	TOTAL
SALDO, FINAL EJERCICIO 2019	5.000.000	234.523.000	1.046.591	(306.090)	(150.093)	1.600.000	2.276.912	(1.352.291)	-	242.638.029
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(22.526.019)	(258.322)	-	(22.784.341)
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	(3.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(3.000.000)
Reducciones	-	-	-	(4.114.911)	-	-	-	-	-	(4.114.911)
Distribución de dividendos	-	-	-	4.114.911	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.837.999)	-	-	-	(2.276.912)	-	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.000.000	231.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.083)	1.600.000	(22.526.019)	(1.610.613)	-	212.738.787
SALDO, FINAL EJERCICIO 2020	5.000.000	231.523.000	(791.408)	(306.090)	(150.083)	1.600.000	(22.526.019)	(1.610.613)	-	212.738.787
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	9.011.914	806.712	-	9.818.626
Operaciones con socios y propietarios:	-	(14.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(14.000.000)
Reducciones	-	-	(9.154.972)	(13.371.047)	-	-	22.526.019	-	92.000	92.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2021	5.000.000	217.523.000	(9.946.380)	(13.677.137)	(150.083)	1.600.000	9.011.914	(803.901)	92.000	208.649.413

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.011.914	(22.521.141)
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	(37)	(53.107)
Gastos financieros	14	5.235.015	5.253.468
Correcciones valorativas por deterioro y pérdidas	6 y 7	(6.775.312)	22.178.087
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(747.300)	1.267.665
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	11.069.048	10.407.139
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	2.645.305	(2.566.861)
Otros activos corrientes		86.286	(43.297)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	792.514	(153.245)
Otros pasivos corrientes		(960.342)	1.543.452
Otros activos y pasivos no corrientes		844.132	(305.896)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(4.298.277)	(4.432.032)
Cobros de intereses		37	53.107
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		13.594	180.972
Otros cobros (pagos)		682.179	(1.263.494)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		17.598.756	9.544.817
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(11.583.910)	(11.881.701)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(11.583.910)	(11.881.701)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión/(reducciones) de instrumentos de patrimonio	11	(14.000.000)	(2.999.990)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	10.674.139	11.387.028
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	-	(4.114.911)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	92.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(3.233.861)	4.272.127
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.780.985	1.935.243
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	5.777.157	3.841.914
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	8.558.142	5.777.157
		2.780.985	1.935.243

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros consolidados DEL ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

31 de diciembre de 2021		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	226.266.846	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

31 de diciembre de 2020		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que 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 y 2020:

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 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.

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.

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

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016 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 las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2021.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria se han elaborado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

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

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

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

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

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados, salvo que se indique lo contrario.

Los estados financieros 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") y en línea con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), las principales organizaciones internacionales de valoración a nivel inmobiliario y general, respectivamente.

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.

d) Comparación de la información

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidado consolidada al 31 de diciembre de 2021 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020.

e) 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.

f) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, el Grupo, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.



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

Los cambios afectan al Grupo, principalmente, a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado al Grupo son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- **Coste:** esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
 - las inversiones en asociadas;

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, el Grupo ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que el Grupo ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Activos financieros					
Categorías del PGC RD 1/2021	Categorías del PGC RD 1514/2007				
	Fianzas	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Instrumentos de Patrimonio	Derivados	Total
Activos financieros a coste amortizado	5.308.090	1.515.016		89.386	6.912.492
Activos financieros a coste			146.854		146.854
	5.308.090	1.515.016	146.854	89.386	7.059.346

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

Pasivos financieros			
Categorías del PGC RD 1514/2007	Deudas con entidades de crédito	Débitos y partidas a pagar	Total
Categorías del PGC RD 1/2021			
Pasivos financieros a coste amortizado	221.598.082	7.655.739	229.253.821
	<u>221.598.082</u>	<u>7.655.739</u>	<u>229.253.821</u>

Ver notas 8 y 9 para activos financieros y notas 8 y 13 para pasivos financieros.

No ha habido impactos en el patrimonio neto del Grupo.

Derivados y actividades de cobertura:

En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por aplicar los nuevos criterios para la contabilidad de coberturas aprobados en el RD 1/2021. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 3 de estas cuentas anuales.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los cambios clave que supone a la práctica actual:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

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

3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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.

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 3.7). 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.



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

c) Métodos de consolidación

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

1. Homogeneización temporal: Las cuentas consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa: Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación: Las diferentes partidas de las cuentas individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto: Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Eliminaciones de partidas intragrupo: Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;



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

4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
 5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.
- e) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

1. Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas individuales;
2. Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida o se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
3. La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 3.5) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.

Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

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.

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

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

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

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

3.4 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

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

- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas asociadas.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Subvenciones recibidas

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

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

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.



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

3.8 Coberturas contables

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

El Grupo designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo.

Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

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

3.9 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.

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

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.

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.

3.10 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

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria del Grupo. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias del Grupo, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. El Grupo basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

3.12 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:

- c) 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.



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

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

3.13 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.

3.14 Medio Ambiente

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

3.15 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 a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se desglosan en la Nota 7.

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

3.16 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

No obstante, lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

a) Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.16.b).

3.17 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 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.



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

3.18 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendador

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

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

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestra en la Nota 7.

d) Riesgo de ocupación

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento operativo. El Grupo lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de la actividad de los arrendatarios que le permite acompañarlos en las necesidades que puedan surgir por la evolución del mercado. Asimismo, el Grupo tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos

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

e) Otros riesgos:

La pandemia del COVID-19 ha incidido durante el presente ejercicio de forma ininterrumpida, aunque irregular, habiéndose sucedido diferentes olas de contagios con efectos adversos y provocando nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad, tanto a nivel nacional como internacional.

Aunque a inicios de año la actividad global perdió impulso, la información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía nacional e internacional.

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:

A consecuencia del COVID-19 algunos inquilinos se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el primer trimestre del año en el que hubo más restricciones a la movilidad y control de aforo. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado la situación individual de cada operador y concedido algunas 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 8.558.142 euros y el fondo de maniobra asciende a 4.050.056 euros.

- 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 ejercicio.

Adicionalmente, el Grupo evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente, las cuales ya no reflejan futuros impactos derivados de la pandemia provocada por el 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 relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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.

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

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2021 la ratio de apalancamiento financiero neto es 50,84% (31 de diciembre de 2020: 49,69%). Se calcula como (Deuda financiera –Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera (Nota 8)	233.199.534	221.598.082
Patrimonio Neto (Nota 11)	208.649.413	212.738.787
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	8.558.142	5.777.157
Apalancamiento neto	50,84%	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 31 de diciembre de 2021 y 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.

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

El segmento Inmobiliario centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6 de estas cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

	31 de diciembre de 2021		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	31,459.252	-	31.459.252
Otros ingresos de explotación	579.614	-	579.614
Otros gastos de explotación	(12.770.219)	(728.019)	(13.498.238)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(11.069.048)	-	(11.069.048)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6.775.312	-	6.775.312
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	14.974.911	(728.019)	14.246.892
Ingresos financieros	-	37	37
Gastos financieros	(5.235.015)	-	(5.235.015)
RESULTADO FINANCIERO	(5.235.015)	37	(5.234.978)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.739.896	(727.982)	9.011.914
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.739.896	(727.982)	9.011.914

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

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

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

31 de diciembre de 2021

	Inmobiliario	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	448.284.343	-	448.284.343
Inversiones financieras a largo plazo			
Instrumentos de patrimonio	131.706	-	131.706
Derivados	896.098	-	896.098
Otros activos	4.716.232	-	4.716.232
Activos por impuestos diferidos	495.593	-	495.593
ACTIVO NO CORRIENTE	454.523.972	-	454.523.972
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	306.626	52.470	359.096
Periodificaciones a corto plazo	684.791	-	684.791
Inversiones financieras a corto plazo	239.814	-	239.814
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	8.558.142	-	8.558.142
ACTIVO CORRIENTE	9.789.373	52.470	9.841.843
TOTAL ACTIVO	464.313.345	52.470	464.365.815
Provisiones a largo plazo	419.839	-	419.839
Deudas con entidades de crédito	233.007.733	-	233.007.733
Otros pasivos financieros	5.146.344	-	5.146.344
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
PASIVO NO CORRIENTE	249.924.615	-	249.924.615
Deudas a corto plazo	191.801	-	191.801
Otros pasivos financieros	4.134.192	-	4.134.192
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.237.034	228.760	1.465.794
PASIVO CORRIENTE	5.563.027	228.760	5.791.787
TOTAL PASIVO	255.487.642	228.760	255.716.402

31 de diciembre de 2020

	Inmobiliario	Corporativo	Total
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
ACTIVO NO CORRIENTE	445.686.208	-	445.686.208
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.033.337	152.350	1.185.687
Periodificaciones a corto plazo	619.672	-	619.672
Inversiones financieras a corto plazo	495.301	-	495.301
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	5.777.157	-	5.777.157
ACTIVO CORRIENTE	7.925.467	152.350	8.077.817
TOTAL ACTIVO	453.611.675	152.350	453.764.025
Provisiones a largo plazo	420.351	-	420.351
Deudas con entidades de crédito	221.433.011	-	221.433.011
Otros pasivos financieros	4.879.936	-	4.879.936
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
PASIVO NO CORRIENTE	238.083.997	-	238.083.997
Deudas a corto plazo	165.071	-	165.071
Otros pasivos financieros	2.055.042	-	2.055.042
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	720.761	367	721.128
PASIVO CORRIENTE	2.940.874	367	2.941.241
TOTAL PASIVO	241.024.871	367	241.025.238

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 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2019	185.211.562	257.393.739	9.050.804	1.367.315	3.221.185	6.650.395	462.895.000
Altas	-	-	307.507	-	6.578	9.021.826	9.335.911
Traspasos	-	980.344	614.937	998.588	2.794.900	(5.388.769)	-
Dotación para amortización	-	(8.933.808)	(1.210.221)	(199.974)	(63.136)	-	(10.407.139)
Reversion / (Pérdidas) por deterioro	-	(22.163.865)	-	-	-	-	(22.163.865)
Saldo a 31/12/2020	185.211.562	227.276.410	8.763.027	2.165.929	5.959.527	10.283.452	439.659.907
Coste	185.211.562	271.007.420	10.974.419	2.557.711	7.228.404	10.283.452	487.262.968
Amortización acumulada	-	(17.130.703)	(2.211.392)	(391.782)	(1.268.877)	-	(21.002.754)
Pérdidas por deterioro	-	(26.600.307)	-	-	-	-	(26.600.307)
Valor contable a 31/12/2020	185.211.562	227.276.410	8.763.027	2.165.929	5.959.527	10.283.452	439.659.907
Valor contable a 31/12/2020	185.211.562	227.276.410	8.763.027	2.165.929	5.959.527	10.283.452	439.659.907
Altas	-	4.466.627	111.300	-	159.864	8.165.234	12.903.025
Salidas, bajas o reducciones	-	(3.089.321)	(393.235)	-	(6.578)	-	(3.489.134)
Traspasos	-	2.540.685	2.359.440	217.522	359.653	(5.477.300)	-
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	1.318.573	336.155	-	987	-	1.655.714
Dotación para amortización	-	(9.402.857)	(1.323.555)	(273.403)	(69.234)	-	(11.069.048)
Reversion / (Pérdidas) por deterioro	-	8.623.879	-	-	-	-	8.623.879
Saldo a 31/12/2021	185.211.562	231.733.996	9.853.132	2.110.048	6.404.219	12.971.386	448.284.343
Coste	185.211.562	274.925.411	13.051.924	2.775.233	7.741.343	12.971.386	496.676.859
Amortización acumulada	-	(25.214.987)	(3.198.792)	(665.185)	(1.337.124)	-	(30.416.088)
Pérdidas por deterioro	-	(17.976.428)	-	-	-	-	(17.976.428)
Valor contable a 31/12/2021	185.211.562	231.733.996	9.853.132	2.110.048	6.404.219	12.971.386	448.284.343

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Las principales altas del ejercicio 2021 corresponden a las obras de remodelación en los centros comerciales Valle Real y Max Center, por importe de 7.137.767 euros y 3.003.548 euros, respectivamente, así como a un nuevo Fit Out en Gran Casa por importe de 150.000 euros.

Las principales bajas del ejercicio 2021 corresponden a los elementos sustituidos, pendientes de amortizar, en los centros comerciales de Valle Real y Max Center por importe de 773.878 euros y 1.059.541 euros, respectivamente y cuyo impacto consta reconocido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

Las principales altas en Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso, del ejercicio 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 31 de diciembre de 2021 se ha revertido deterioro por importe de 8.623.879 euros en los inmuebles de GranCasa (2.198.196 euros) y Max Center y Max Ocio (6.425.683 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:

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.a)	31.459.252	29.574.874
Otros ingresos ordinarios (Nota 14.a)	579.614	264.008
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(12.770.219)	(13.581.819)

A 31 de diciembre de 2021 y 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	22.649.928	22.154.817
Entre uno y cinco años	49.770.414	52.540.294
Más de cinco años	30.752.506	33.771.736
Contratos renovados automáticamente *	723.163	332.042
	<u>103.896.011</u>	<u>108.798.889</u>

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

Algunos de estos contratos de arrendamiento en vigor a 31 de diciembre tienen cláusulas de cancelación anticipada ejercitables por los inquilinos con un preaviso que suele oscilar entre 6 y 12 meses.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, se ha revertido deterioro por importe de 8.623.879 euros en los inmuebles de GranCasa (2.198.196 euros) y Max Center y Max Ocio 6.425.683 euros).

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

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de mercado del centro comercial Valle Real supera el importe del valor neto contable registrado en las cuentas anuales consolidadas. Para los inmuebles Max Center y Max Ocio y Gran Casa se han registrado deterioros por importe de 18.164.414 euros y 3.999.451 euros respectivamente. Estas valoraciones fueron realizadas por un experto independiente (Cushman & Wakefield). La valoración realizada por el experto independiente reflejaba una incertidumbre material de valoración como consecuencia de la pandemia provocada por el COVID-19 a 31 de diciembre de 2020.

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 diciembre 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:

31 de diciembre de 2021:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(470.427)	(15.148)	(485.575)
	<u>146.854</u>	<u>(15.148)</u>	<u>131.706</u>

31 de diciembre de 2020:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
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>

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

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

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 son como sigue:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Balance		
Inmovilizado inmaterial	-	1.593
Inmovilizado material	140.832	161.956
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	509	41.774
Tesorería	116.222	110.356
Fondos propios	(211.169)	(235.456)
Otros pasivos financieros	(2.110)	(1.860)
Otras aportaciones coumeros	2.945	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(51.835)	(82.969)
	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Ingresos por ventas	354.082	331.465
Otros ingresos financieros	157	66
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(354.135)	(329.169)
Amortización del inmovilizado	(22.717)	(23.514)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	-	-
Gastos extraordinarios	-	(689)
Resultado	<u>(22.613)</u>	<u>(21.841)</u>

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad dependiente ha reconocido un aumento de deterioro por importe de 15.148 euros por su participación en la Comunidad de Bienes (31 de diciembre de 2020: 14.222 euros).

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre 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	131.706	62,37%	1.067.729	(833.945)	(22.615)	211.169	(22.613)

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

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

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:

	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado	4.716.232	5.294.468	546.440	1.528.638	5.262.672	6.823.106
Activos financieros a coste	131.706	146.854			131.706	146.854
Derivados de cobertura	896.098	89.386	-	-	896.098	89.386
	<u>5.744.036</u>	<u>5.530.708</u>	<u>546.440</u>	<u>1.528.638</u>	<u>6.290.476</u>	<u>7.059.346</u>

A 31 de diciembre de 2021, el importe de "Activos financieros" a largo plazo por importe de 4.716.232 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).

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	233.007.733	221.433.011	5.146.344	4.879.936	238.154.077	226.312.947
	<u>233.007.733</u>	<u>221.433.011</u>	<u>5.146.344</u>	<u>4.879.936</u>	<u>238.154.077</u>	<u>226.312.947</u>

A 31 de diciembre de 2021, el importe de "Crédito / Otros" a largo plazo por importe de 5.146.344 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).

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

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	191.801	165.071	5.371.226	2.775.803	5.563.027	2.940.874
	191.801	165.071	5.371.226	2.775.803	5.563.027	2.940.874

A 31 de diciembre de 2021, el importe de "Crédito / Otros" a corto plazo por importe de 5.371.226 euros (31 de diciembre 2020: 2.775.803 euros) incluye 998.948 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 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha dispuesto un importe de 236.136.245 euros (31 de diciembre de 2020: 225.462.106 euros). Durante el ejercicio de 2021 el Grupo dispuso de 10.674.139 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ascendieron a 3.937.273 euros (31 de diciembre de 2020: 3.948.060 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre del 2021 ascendieron a 150.143 euros (31 de diciembre del 2020: 125.983 euros).

Los gastos de formalización de deudas al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 3.128.512 euros (31 de diciembre de 2020: 4.029.095 euros), que se encuentran registrados minorando la deuda, y que han devengado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 unos intereses que han ascendido a 916.618 euros (31 de diciembre de 2020: 845.082 euros).

Adicionalmente, la Sociedad dependiente ha registrado bajo el epígrafe "Otros gastos financieros" las comisiones que se devengan en virtud del contrato de financiación por importe de 380.724 euros a 31 de diciembre de 2021 y 460.293 euros a 31 de diciembre de 2020.

El contrato del mencionado préstamo obliga al cumplimiento de la ratio de cobertura para el servicio de la deuda, la ratio *loan to value* y la ratio *yield on debt*, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Derivados de cobertura

Con fecha 19 de diciembre del 2018, El Grupo contrató con CaixaBank un contrato de cobertura CAP por el 100% del importe del préstamo bancario dispuesto a esa fecha (de 210.479.000 euros), por el que tuvo que hacer un desembolso de 1.700.000 euros. Este contrato de cobertura tiene

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

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 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 896.098 euros (31 de diciembre de 2020: 89.386 euros).

b) Clasificación por vencimientos

31 de diciembre de 2021 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros						
	Años						Total
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	1.084.126	484.476	580.771	466.775	2.100.085	4.716.232
Derivados	-	896.098	-	-	-	-	896.098
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	306.626	-	-	-	-	-	306.626
Inversiones financieras a corto plazo	239.814	-	-	-	-	-	239.814
	546.440	1.980.224	484.476	580.771	466.775	2.100.085	6.158.770

	Pasivos financieros						
	Años						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	191.801	-	-	233.007.733	-	-	233.199.534
Otros pasivos financieros	4.134.192	1.182.996	528.659	633.737	509.344	2.291.608	9.280.536
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	928.716	-	-	-	-	-	928.716
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	136.578	-	-	-	-	-	136.578
Anticipo de clientes	171.740						171.740
	1.237.034	-	-	-	-	-	1.237.034
	5.563.027	1.182.996	528.659	233.641.470	509.344	2.291.608	243.717.104

Al 31 de diciembre de 2020 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros						
	Años						Total
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	876.168	820.927	477.275	755.317	2.364.781	5.294.468
Derivados	-	-	89.386	-	-	-	89.386
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.033.337	-	-	-	-	-	1.033.337
Inversiones financieras a corto plazo	495.301	-	-	-	-	-	495.301
	1.528.638	876.168	910.313	477.275	755.317	2.364.781	6.912.492

Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	Pasivos financieros						
	Años						Total
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	165.071	-	-	-	221.433.011	-	221.598.082
Otros pasivos financieros	2.055.042	807.568	756.652	439.907	696.179	2.179.630	6.934.978
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	152.542	-	-	-	-	-	152.542
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	165.594	-	-	-	-	-	165.594
Anticipo de clientes	402.625	-	-	-	-	-	402.625
	720.761	-	-	-	-	-	720.761
	2.940.874	807.568	756.652	439.907	222.129.190	2.179.630	229.253.821

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

9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Activos por derivados financieros a largo plazo	896.098	89.386
Inversiones financieras a largo plazo	4.716.232	5.294.468
	<u>5.612.330</u>	<u>5.383.854</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	299.058	994.825
Otros deudores	7.568	38.512
Inversiones financieras a corto plazo	239.814	495.301
	<u>546.440</u>	<u>1.528.638</u>
	<u>6.158.770</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:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(1.605.854)	(338.189)
Pérdidas definitivas de créditos comerciales	153.521	
(Dotaciones) / Reversiones netas	747.300	(1.267.665)
Saldo final	<u>(705.033)</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:

	31/12/2021	31/12/2020
Caja y bancos	8.558.142	5.777.157
	<u>8.558.142</u>	<u>5.777.157</u>

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

A 31 de diciembre 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 8.443.121 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.



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

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron distribuidos 14.000.000 euros (3.500.000 euros en cada periodo de marzo, junio, septiembre y diciembre).

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

	31/12/2021		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%
Total	4.957.829	99,15%	4.957.829	99,15%

Acciones y participaciones de la sociedad dominante

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

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

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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

Reserva legal:

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

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

A 31 de diciembre 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 registraron gastos de ampliación de capital de 60.525 euros.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad dominante tiene registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la constitución y ampliación de capital de la sociedad por un importe de 63.497 euros.

c) Dividendos

No se aplica al tener resultado negativo (d))

d) Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	2021
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	15.686.574
Aplicación	
Reserva legal	542.788
Dividendos	15.143.786

e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2021	31/12/2020
Trivium Real Estate Socimi, SA	(131.664)	(363.896)
Iberian Assets, S.A.	9.143.578	(22.162.123)
	9.011.914	(22.526.019)

f) Subvenciones, donaciones y legados

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" corresponde a la subvención recibida del Ente Vasco de la Energía, con fecha 15 de diciembre de 2021, por importe de 92.000 euros con la finalidad de realizar la sustitución de la iluminación en el mall del centro comercial Max Center.

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

12 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

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

	Cobertura de flujos de efectivo	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(1.610.613)	(1.352.291)
Ingresos/(gastos)	806.712	(205.976)
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	-	(52.346)
Saldo final	(803.901)	(1.610.613)

13 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	233.007.733	221.433.011
Otros pasivos no corrientes	5.146.344	4.879.936
	<u>238.154.077</u>	<u>226.312.947</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	191.801	165.071
Proveedores, otras partes vinculadas	136.578	165.594
Acreedores varios	928.716	152.542
Anticipos de clientes	171.740	402.625
Otros pasivos corrientes	4.134.192	2.055.042
	<u>5.563.027</u>	<u>2.940.874</u>
	<u>243.717.104</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):

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	30
Ratio de operaciones pagadas	26	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	0
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	151.021	126.361
Total pagos pendientes	98	0

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

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

14 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	31.459.252	98,2	29.574.874	99,1
Otros ingresos de explotación	579.614	1,8	264.929	0,9
	<u>32.038.866</u>	<u>100,0</u>	<u>29.839.803</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 7.794.268 euros (31 de diciembre de 2020: 7.271.084 euros).

b) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2021	31/12/2020
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	160.600	152.012
Servicios de profesionales independientes	851.424	416.894
Primas de Seguros	179.870	408.655
Pérdidas/(Reversiones) provisión comerciales incobrable:	(747.301)	1.267.665
Gastos Comunes	8.228.182	7.600.976
Otros servicios	3.345.342	3.194.383
	<u>12.018.117</u>	<u>13.040.585</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	1.421.761	1.415.475
Otros gastos	58.360	119.297
	<u>1.480.121</u>	<u>1.534.772</u>
	<u>13.498.238</u>	<u>14.575.357</u>

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

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	37	53.107
	<u>37</u>	<u>53.107</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(3.937.273)	(3.948.060)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(916.618)	(845.082)
Otros gastos financieros	(381.124)	(460.326)
	<u>(5.235.015)</u>	<u>(5.253.468)</u>
	<u>(5.234.978)</u>	<u>(5.200.361)</u>

15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

15.1 Impuesto sobre beneficios

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo ingresos y gastos del periodo	9.011.914	(22.526.019)
Impuesto sobre Sociedades	-	4.878
Resultados antes de impuestos	9.011.914	(22.521.141)
Diferencias permanentes	(247)	14.651
Diferencias temporarias	(1.885.929)	27.400.247
aumentos	7.822.683	27.674.629
disminuciones	<u>(9.708.612)</u>	<u>(274.382)</u>
Base imponible (resultado fiscal)	<u>7.125.738</u>	<u>4.893.757</u>
Base imponible negativa sin activar	-	(369.635)
Base imponible positiva (resultado fiscal)	7.125.738	5.263.392

Las diferencias temporarias que aumentan la base imponible (7.822.683 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 (1.550.207 euros) y los dividendos recibidos de la sociedad dependiente (3.132.404 euros).

Las diferencias temporarias que reducen la base imponible (9.708.612 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 274.382 euros y los ajustes de reversión de deterioro en consolidado de 8.623.879 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.

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

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

La Sociedad dependiente no presenta a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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

	Patrimonio neto	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	806.712	(205.976)
Impuesto sobre Sociedades	-	(52.346)
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	806.712	(258.322)

15.2 Situación fiscal

A 31 de diciembre de 2021 y 20120 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto sociedades	52.470	66.064
IVA	-	86.286
	52.470	152.350

b) Deudas con la Administración Publica

	31/12/2021	31/12/2020
IVA	226.781	-
Retenciones practicadas	1.979	367
	228.760	367

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.

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

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

15.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	Saldo a 31 de diciembre 2020	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre 2021
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593		-	495.593
Total de activos por impuesto diferido	495.593	-	-	495.593
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)		-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

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

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 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene prestados avales a terceros ni otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

17 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante los ejercicios 2021 y 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 los ejercicios 2021 y 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	
	31/12/2021	31/12/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	136.578	165.594
	136.578	165.594

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

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Gastos de explotación	
	31/12/2021	31/12/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	2.447.311	2.303.932
Sierra Portugal, S.A.	225	-
	<u>2.447.536</u>	<u>2.303.932</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.

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

- Contratación, coordinación y supervisión de las auditorías de ventas declaradas por los arrendatarios a petición de la sociedad dependiente, entre otros.

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

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

- e) No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- f) 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.

- g) 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	93%
Max Center – Max Ocio, dos Centros Comerciales	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	58.259	36.182	93%
Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	47.666	41.262	99%
				182.709	115.281	

20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados para el Grupo durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red, así como Ernst & Young, respectivamente, son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría de cuentas	41.556	46.173
Otros servicios distintos de auditoría (*)	10.800	12.000
	52.356	58.173

(*) No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2021 y 2020.

21 PERSONAL

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

22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 9 de diciembre de 2021 la Sociedad solicitó a la entidad financiadora, Aareal Bank, disponer del resto de la financiación bancaria, por importe de 13.151.755 euros, vinculada al tramo 2 del contrato de financiación para atender los compromisos de pago de las reformas que se están llevando a cabo en los centros comerciales de Gran Casa, Valle Real y Max Center y cuyo vencimiento para su disposición era el 20 de diciembre de 2021.

La Sociedad procedió a la apertura de una cuenta bancaria en Caixabank como destino de los fondos, y formalizó la correspondiente prenda de los derechos de crédito de tal cuenta bancaria con fecha 15 de diciembre de 2021. Finalmente, el correspondiente traspaso de los fondos por parte del Aareal Bank a Caixabank, por importe de 13.151.755 euros, se realizó el 17 de enero de 2022.

Con fecha 21 de marzo de 2022 la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a la cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022, por importe de 3.500.000 euros. Este dividendo no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

El estado contable de liquidez provisional de la Sociedad Dominante formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta

Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2021 hasta el 31/12/2021	3.644.622
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
Dotaciones obligatorias a reservas 10%	-
= Importe máximo DE posible distribución	<u>3.644.622</u>
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	<u>3.500.000</u>
Situación de Tesorería	8.124.338
(Pasivos Exigibles)	(39.247.073)
+ Activos realizables	<u>47.054.421</u>
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	<u>15.931.686</u>
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	<u>-3.500.000</u>
= Excedente	<u>12.431.686</u>

No se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha del cierre de las presentas cuentas anuales consolidadas.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Trivium Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

1.2 Inversiones y filiales

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. A 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 466.103.000 euros.

1.3 Estructura financiera

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

Con fecha 19 de diciembre del 2018, la sociedad participada Iberian Assets suscribió un préstamo sindicado con Aareal Bank y Banco Santander por un importe máximo de 249.288.000 euros. La duración del préstamo es de 7 años y su vencimiento es el 19 de diciembre de 2025. Este préstamo está garantizado por una hipoteca de primer rango sobre las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales a favor de las entidades financiadoras.

1.4 Estructura organizativa

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El total efectivo consolidado en 2021 asciende a un importe de 21.709.897 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 208.649.413 euros. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2021 con un resultado consolidado de 9.011.914 euros.



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

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a realizar una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 4.936.400 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal:

- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y
- Armati Limited por importe de 4.319.350 euros correspondiente a las 4.319.350 nuevas acciones emitidas de 1 euro de valor nominal.

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

A 31 de diciembre de 2021 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2021
	%Capital
Armati Limited	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding S.A.U	12,39%

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2021 (€/acción): 47 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -7,843 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/21 47 €, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2021: 235.000.000 € (5M acciones)

- Cotización máxima del periodo: 49,4€
- Cotización mínima del periodo: 47,0 €
- Volumen negociado (títulos): 0 acciones
- Volumen total negociado (sin bloques): 0 acciones

Con fecha 13 de junio de 2019 la Sociedad dominante adquirió acciones propias por importe de 150.083 euros representadas por 2.943 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 50 euros por acción. En la misma fecha los accionistas de la sociedad vendieron 39.228 acciones: Key Dee Limited (17.157 acciones), Novarek Holding Limited (17.157 acciones) y a personas físicas (4.914 acciones minoritarias).

5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Riesgo de mercado: el riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable. El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.
- Riesgo de crédito: el Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado por lo que las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez: el Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

8. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2021 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

9. MEDIO AMBIENTE

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

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2022 una recuperación respecto a la evolución del año 2021. El Grupo se centrará en 2022 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

11. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Se espera para el año 2022 una continuación de la recuperación por la reactivación del turismo, a nivel nacional e internacional, así como el fin de las restricciones en todo el territorio.

12. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 9 de diciembre de 2021 la Sociedad solicitó a la entidad financiadora, Aareal Bank, disponer del resto de la financiación bancaria, por importe de 13.151.755 euros, vinculada al tramo 2 del contrato de financiación para atender los compromisos de pago de las reformas que se están llevan a cabo en los centros comerciales de Gran Casa, Valle Real y Max Center y cuyo vencimiento para su disposición era el 20 de diciembre de 2021.

La Sociedad procedió a la apertura de una cuenta bancaria en Caixabank como destino de los fondos, y formalizó la correspondiente prenda de los derechos de crédito de tal cuenta bancaria con fecha 15 de diciembre de 2021. Finalmente, el correspondiente traspaso de los fondos por parte del Aareal Bank a Caixabank, por importe de 13.151.755 euros, se realizó el 17 de enero de 2022.

Con fecha 21 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado de 2021 por importe de 3.500.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha el Accionista Único de la sociedad dependiente aprobó el reparto de un dividendo a cuenta con cargo al resultado de 2021 por importe de 3.500.000 euros.

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE
GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 53 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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

Dña. Ana Maria Antunes Oliveira
Consejera

**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS AND
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 53 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 4 pages.

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

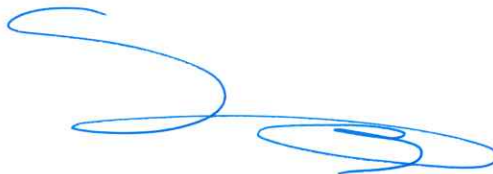
Mrs. Ana Maria Antunes Oliveira
Director

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 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE
GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 53 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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


D. Peter Korbacka
Presidente

**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS AND
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 53 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 4 pages.

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


Mr Peter Korbacka
President

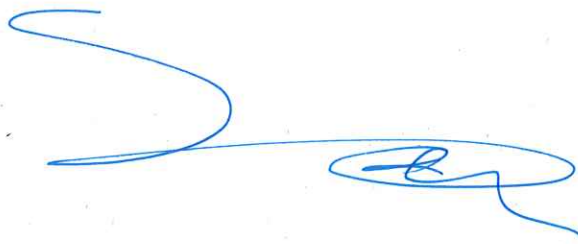


El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more complex mark that appears to be a signature or initials.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE
GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
2021**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 53 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 4 páginas.

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

D. Radoslav Mokry
Consejero



**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS AND
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR 2021**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 30 March 2022, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2021, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 53 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 4 pages.

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

Mr Radoslav Mokry
Director



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 30 de marzo de 2022 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 30 de marzo de 2021.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 30 March 2022 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2021, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 30 March 2022.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2021 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more complex mark.