

## AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 26 de Mayo de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Trivium SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento el siguiente”:

### Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

Atentamente,

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019





Building a better  
working world

Ernst & Young, S.L.  
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 365 456  
Fax: 915 727 238  
ey.com

## 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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

#### *Valoración de las inversiones en empresas del grupo*

**Descripción** Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene registrada su participación en empresas del grupo por importe de 245.254.021 euros (256.543.209 euros a 31 de diciembre de 2018), a través de la cual gestiona las actividades de gestión de propiedades inmobiliarias.

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

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

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

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

---

#### Nuestra respuesta

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

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

---

#### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**ERNST & YOUNG, S.L.**

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/20/08982  
emittedo por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

51092606S  
FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506)  
cmi:51092606S FERNANDO GONZALEZ (R:  
B78970506) certificó en ERNST & YOUNG, S.L.  
email:Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com  
Fecha: 2020.05.25 18:33:50 +02'00'

**Fernando González Cuervo**

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

25 de mayo de 2020

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. M. G. Trivium Real Estate".

**Trivium Real Estate Socimi, S.A.**

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE 2019

(EUROS)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5	245.254.021	256.543.209
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>245.254.021</b>	<b>256.543.209</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 5	280	4.157
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		226	-
Deudores varios		54	4.157
Periodificaciones a corto plazo	Nota 5	236.383	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5	176.044	2.317.451
<b>Total Activo corriente</b>		<b>412.707</b>	<b>2.321.608</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>245.666.728</b>	<b>258.864.817</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos Propios		245.175.443	255.167.938
Capital		5.000.000	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Acciones propias	Nota 7.1	(150.093)	-
Prima de Emisión	Nota 7.1	234.923.000	250.477.000
Aportación socios	Nota 7.2	1.600.000	-
Otras reservas	Nota 7.2	(63.497)	(2.972)
Resultados de ejercicios anteriores		(306.090)	-
Resultado del ejercicio	Nota 3	4.572.123	(306.090)
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>245.175.443</b>	<b>255.167.938</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 6	453.976	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		37.709	3.696.879
Acreedores varios	Nota 6	36.015	3.696.879
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 6	1.250	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		444	-
<b>Total Pasivo corriente</b>		<b>491.285</b>	<b>3.696.879</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>245.666.728</b>	<b>258.864.817</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria, adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2019.



## Trivium Real Estate Socimi, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

#### DEL EJERCICIO 2019

	(EUROS)	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>			<b>5.311.841</b>	<b>-</b>
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo		Nota 9.1	5.311.841	-
<b>Gastos de explotación</b>			<b>(735.441)</b>	<b>(306.090)</b>
Servicios exteriores			(735.441)	(306.090)
<b>Resultado de explotación</b>		Nota 9.2	<b>4.576.400</b>	<b>(306.090)</b>
<b>Gastos financieros</b>			<b>(4.277)</b>	<b>-</b>
Por créditos empresas del grupo		Nota 9.3	(4.277)	-
<b>Resultado Financiero</b>			<b>(4.277)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>4.572.123</b>	<b>(306.090)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>			<b>4.572.123</b>	<b>(306.090)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de 2019.

(\*) Período desde el 23 de julio (fecha de constitución) de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018



Trivium Real Estate Socimi, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>			
		4.572.123	(366.090)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
	- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
	- Efecto impositivo	-	-
	<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
	- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
	- Efecto impositivo	-	-
	<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
	<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	4.572.123	(366.090)

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

	Capital	Acciones propias	Prima de Emisión	Aportación de Socios	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	(Nota 7.1)	(Nota 7.1)	(Nota 7.1)	(Nota 7.2)	(Nota 7.2)	(Nota 7.2)	(Nota 7.2)	(Nota 3)
	5.000.000	-	250.477.000	-	-	(2.972)	-	(306.090) 255.167.938
	<b>5.000.000</b>	-	<b>250.477.000</b>	-	-	<b>(2.972)</b>	-	<b>(306.090) 255.167.938</b>
Total ingresos y gastos reconocidos								
Otras variaciones del patrimonio neto:								
	Distribución del resultado ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	-
	<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	-	-	-	-	-	-	-
	5.000.000	(150.093)	-	1.600.000	-	(60.535)	(306.090)	4.572.123 5.655.415
Total ingresos y gastos reconocidos								
Otras variaciones del patrimonio neto:								
	Distribución de Reservas	-	(15.954.000)	-	-	-	-	-
	<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	5.000.000	(150.093)	234.523.000	1.600.000	163.497	(306.090)	4.572.123 245.175.442

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integral del informe de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

Trivium Real Estate Socimi, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019  
Euros

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>1.134.023</b>	<b>3.386.632</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	Nota 3	4.572.123	(306.090)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Gastos financieros	Nota 6	4.277	-
<b>Cambios en el capital corriente:</b>			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		220.481	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.659.170)	3.692.722
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Pagos de intereses		(3.688)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>11.289.188</b>	<b>(256.543.209)</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5	11.289.188	(256.543.209)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(14.564.618)</b>	<b>235.474.028</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7.2	1.539.475	255.474.028
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7.1	(150.093)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	(15.954.000)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			
<b>AUMENTO/DESMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(2.141.497)</b>	<b>2.317.451</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.317.451	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		176.044	2.317.451

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

(\*) Baldos no auditados

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

#### 1. Actividad de la empresa

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 23 de julio de 2018 en España ante el notario Jose Luis Martínez-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 8<sup>a</sup>, 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 Plaza Éboli Centro Comercial S.A. (Sociedad Unipersonal) y Armati Limited. Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad se transformó en sociedad anónima y con posterioridad, el 19 de diciembre de 2018, cambia su denominación social pasando a adoptar su actual denominación.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Madrid, calle Goya nº 22 3<sup>a</sup> 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 sujetas 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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en participaciones en el capital de otras entidades cuyo objeto social principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.



## Régimen regulatorio

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

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

- (a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

## 2. Bases de presentación

### a) Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- (a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.
  - (b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016.
  - (c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
  - (d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.
- b) Imagen fiel

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

**c) Principios contables aplicados**

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Principio de empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 78.578 euros (1.375.271 euros a 31 de diciembre de 2018). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que el cobro de dividendos durante el próximo ejercicio permitirá hacer frente a los pasivos corrientes (Nota 6). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**f) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. El ejercicio 2018 comprende el periodo desde el 23 de julio de 2018 (fecha de constitución) hasta el 31 de diciembre de 2018.

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

**g) Agrupación de partidas**

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

**3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
	2019
<b>Bases de reparto:</b>	
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	4.572.123
<b>Total</b>	<b>4.572.123</b>
<b>Aplicación:</b>	
A Reserva legal	457.212
A Dividendos a cuenta pagados en 2020	2.050.000
A Dividendos	2.064.911
<b>Total</b>	<b>4.572.123</b>

#### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración empleadas por la Sociedad en la preparación de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

##### 4.2 Instrumentos financieros

###### 4.2.1 Activos financieros

###### Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar; activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo o asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

###### Valoración inicial

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

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

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



#### *Valoración posterior*

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

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

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

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

#### 4.2.2 Pasivos financieros

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

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

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

#### 4.2.3 Instrumentos de Patrimonio

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

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

#### 4.3 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se

reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

#### 4.4 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad es la Sociedad dominante de un Grupo por tener el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. pero no forman grupo fiscal.

#### Régimen Socimi:

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con fecha 26 de marzo de 2019, retroactiva a 1 de enero de 2019. Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMI'S, la Sociedad estará sujeta a un tipo de gravamen del 0%.

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

que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

#### 4.5 Ingresos y gastos

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

##### a) Ingresos por dividendos e intereses

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

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

#### 4.6 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

#### 4.7 Distribución de dividendos

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

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

#### 4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

#### 4.9 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

### **5. Inversiones financieras a largo y corto plazo**

#### a) Análisis por categorías

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

Clases Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Inversiones y otros	Créditos y otros				
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	245.254.021	256.543.209			245.254.021	256.543.209
Préstamos y partidas a cobrar			280	4.157	280	4.157
Periodificaciones a corto plazo			236.383		236.383	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			176.044	2.317.451	176.044	2.317.451
Total	245.254.021	256.543.209	412.783	2.321.608	245.666.728	258.864.817

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

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

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

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



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

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

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

	2019			
	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2019
Inversiones en empresas de Grupo	256.543.209	2.086	(11.291.275)	245.254.021
<b>Neto Inversiones en empresas de Grupo</b>	<b>256.543.209</b>	<b>2.086</b>	<b>(11.291.275)</b>	<b>245.254.021</b>

El movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" durante el ejercicio 2018 fue el siguiente:

	2018			
	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2018
Inversiones en empresas de Grupo		331.893.000	(75.349.791)	256.543.209
<b>Neto Inversiones en empresas de Grupo</b>	<b></b>	<b>331.893.000</b>	<b>(75.349.791)</b>	<b>256.543.209</b>

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

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

Las bajas del ejercicio 2018 correspondían a la aprobación, por parte del Accionista Único de la sociedad participada, con fecha 19 de diciembre de 2018 de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión y parte de las reservas voluntarias existentes en la sociedad participada.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad mantiene el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. con un coste de 245.254.021 euros (256.543.209 euros a 2018) y, cuyo patrimonio a 31 de diciembre de 2019 y 2018, está formado por:

	Euros	
	2019	2018
Capital Social	60.000	13.800.708
Reserva Legal	12.000	2.770.943
Reservas Voluntarias	18.750.560	5.035.116
Resultado del ejercicio	10.588.890	6.256.158
Dividendo a cuenta	(5.311.841)	
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>22.099.709</b>	<b>27.862.925</b>
Plusvalías tácitas	244.074.190	245.068.980
<b>Valor de la inversión en libros en la sociedad</b>	<b>245.254.021</b>	<b>256.543.209</b>

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 2019 y 2018.



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

**b) Información cualitativa**

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

*(i) Riesgo de crédito:*

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

*(ii) Riesgo de liquidez:*

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

*(iii) Riesgo de interés:*

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

**6. Pasivos financieros a corto plazo**

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

**Ejercicio 2019:**

	Euros		
	Deudas a corto plazo		Total
	Deudas empresas del grupo	Otros	
Deudas con empresas del grupo	453.576	-	453.576
Débitos y partidas a pagar		37.265	37.265
<b>Total</b>	<b>453.576</b>	<b>37.265</b>	<b>490.841</b>

**Ejercicio 2018:**

	Euros	
	Deudas a corto plazo - Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	3.696.879	3.696.879
<b>Total</b>	<b>3.696.879</b>	<b>3.696.879</b>

**Deudas con empresas del grupo**

Con fecha 26 de junio de 2019 la Sociedad recibió una línea de crédito por parte de la sociedad dependiente, Iberian Assets, S.A., por un importe máximo de 500.000 euros, con vencimiento 30 de junio de 2020. Con fecha 26 de junio de 2019 la Sociedad dispuso de un importe de 300.000 euros y con fecha 20 de septiembre de 2019 se realizó una nueva disposición por importe de 150.000 euros.



Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3M (floor 0%) más un spread de 2,129%. Los intereses devengados durante el ejercicio de 2019 ascienden a 4.277 euros, los cuales se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros por créditos empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 9.3). Los intereses son capitalizados de forma trimestral. A 31 de diciembre de 2019 se encuentran pendientes de capitalizar intereses por importe de 589 euros.

#### Acreedores comerciales

El importe recogido a 31 de diciembre de 2019 bajo el epígrafe Débitos y partidas a pagar, por importe de 19.941 euros (638 euros a 31 de diciembre de 2018) corresponde a deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3º. "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).

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	31	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	0
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.455.957	3.454
Total pagos pendientes	19.941	0

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene registrado bajo este epígrafe un importe de 17.768 euros correspondiente a facturas pendientes de recibir. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía registrado bajo este epígrafe un importe de 304.241 euros correspondiente a facturas pendientes de recibir y 3.392.000 euros correspondiente a la provisión por la estimación del ajuste de precio a pagar a los vendedores de la sociedad adquirida.

## 7. Patrimonio Neto y Fondos propios

### 7.1 Capital escriturado y prima de emisión

El capital social inicial de la Sociedad 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 denominado 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 50.740.823,27202010 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
Armati Limited	86,76%	87,50%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	12,39%	12,50%
Minoritarios y autocartera	0,85%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Con fecha 26 de marzo de 2019 los Accionistas de la Sociedad aprobaron en Junta General Extraordinaria la devolución de parte de la Prima de emisión por importe de 4.386.000 euros. Adicionalmente, con fecha 6 de junio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria la devolución de 11.568.000 euros con cargo a la Prima de emisión y pagaderos en tres períodos:

- I. Un importe de 3.856.000 euros hasta el 12 de junio de 2019.
- II. Un importe de 3.856.000 euros hasta el 30 de septiembre de 2019.
- III. Un importe de 3.856.000 euros hasta el 30 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 el capital social está constituido por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 46,9046 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 Mercado Alternativo Bursátil.

#### 7.2 Reservas

##### *Reserva Legal*

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no tiene totalmente constituida la reserva legal.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 propuesta por los Administradores y que se someterá a la aprobación de los accionistas incluye destinar el 10% del resultado después de impuestos a dotar la reserva legal.

##### *Otras reservas*

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad ha registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la ampliación de capital y los gastos correspondientes a la constitución de la sociedad por un importe de 60.525 euros y 2.972 euros, respectivamente.



#### *Aportación de socios*

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

### **8. Administración Pública y Situación fiscal**

#### Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2019 y 2018 con la base imponible antes del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	4.572.123	(306.090)
Diferencias permanentes	(5.311.841)	-
Diferencias temporarias	(60.525)	(2.972)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(800.243)</b>	<b>(309.062)</b>

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 corresponden a la exención por doble imposición de los dividendos recibidos de la sociedad participada (Nota 9.1).

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

#### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

### **9. Ingresos y gastos**

#### 9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Por dividendos en inversiones en empresas del Grupo	5.311.841	-
	<b>5.311.841</b>	<b>-</b>

#### 9.2 Otros gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:



Descripción	Servicios exteriores	
	2019	2018
Servicios de auditoría	54.828	7.865
Servicios profesionales independientes	408.627	263.300
Servicios bancarios	1.667	1.237
Publicidad y propaganda	85	-
Seguros	270.233	33.688
<b>Total</b>	<b>735.441</b>	<b>306.090</b>

### 9.3 Ingresos y gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	2019	2018
Por créditos a empresas del grupo (Nota 6)	(8.277)	-
	(8.277)	-

## 10. Consejo de Administración y alta dirección

### a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

Durante el ejercicio 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

### b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

No es de aplicación.

- 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 2018, por importe de 15.954.000 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 en Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de marzo de 2019 y 6 de junio de 2019.

- 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 Villa 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.

El activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs es el comentado en el apartado anterior.

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

No es de aplicación.

## 12. Otra Información

### 12.1 Personal

La Sociedad no tiene personal propio a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018. Asimismo, al término de los ejercicios 2019 y 2018 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

### 12.2 Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 6.630 euros según honorarios acordados para la auditoría del ejercicio 2019 (6.500 euros a 31 de diciembre de 2018).

### 12.3 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 23 de marzo de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.050.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de marzo de 2020 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 01/01/2019 hasta el 31/12/2019	4.572.123
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(457.212)
(Dividendo a cuenta realizado)	0
– Importe máximo de posible distribución	4.114.910
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2019 propuesto	2.050.000
Situación de Tesorería	177.887
(Pasivos Exigibles)	(5.290.155)
+ Activos realizables	7.277.149
– Liquidaz antes del reparto del dividendo extraordinario	2.164.982
(Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto)	2.050.000
– Excedente	114.982

Adicionalmente, desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de 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. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.

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



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

Como se mencionó anteriormente, los Administradores de la Sociedad monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en los presentes estados financieros.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio de 2019

## 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 sujetas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La compañía tiene incorporadas sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil español (MAB) desde el 3 de julio de 2019 y es una sociedad anónima española adherida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012).

### 1.2 Inversiones y filiales

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets la cual tiene en propiedad los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo). El valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas en esa fecha asciende a 469.951.953 euros.

### 1.3 Estructura organizativa

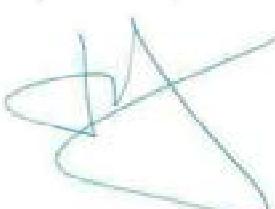
La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Sierra Spain Shopping Centers S.A.U. perteneciente al Grupo Sonae Sierra.

## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El total efectivo en 2019 asciende a un importe de 176.044 euros (2.317.451 euros en el ejercicio 2018) y el patrimonio neto asciende a un importe de 245.175.443 euros (255.167.938 euros en 2018). Trivium Real Estate Socimi, S.A. ha cerrado el ejercicio 2019 con un resultado positivo de 4.572.123 euros y un resultado negativo de 306.090 euros en el ejercicio 2018.

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

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. 450 participaciones de 1 euro de valor nominal, que representaba el 12,5% del capital social inicial y Armati Limited, 3.150 participaciones de 1 euro de valor nominal y que representaba el 87,5% del capital social inicial.



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 fueron suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad en la misma proporción que en el desembolso inicial.

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 50.740.823,27202010 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
Armati Limited	86,76%	87,50%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	12,39%	12,50%
Minoritarios y autocartera	0,85%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### 4. ADQUISICIÓN DE 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 Mercado Alternativo Bursátil.

#### 5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

(i) Riesgo de crédito:

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

(ii) Riesgo de liquidez:

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

(iii) Riesgo de interés:

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

## 6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.

## 7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

## 8. INFORMACIÓN I+D+I

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

## 10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2020 una evolución similar a la del 2019. El Grupo se centrará en 2020 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 23 de marzo de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.050.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de marzo de 2020 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 01/01/2019 hasta el 31/12/2019	4.572.123
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	(457.212)
(Dividendo a cuenta realizado)	0
- Importe máximo de posible distribución	4.114.910
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2019 propuesto	2.050.000
Situación de Tesorería	177.987
(Pasivos Exigibles)	(5.290.155)
+ Activos realizables	7.277.149
- Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	2.184.982
(Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto)	2.050.000
- Excedente	114.982

Adicionalmente, desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de 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. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.



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

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

Como se mencionó anteriormente, los Administradores de la Sociedad monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.

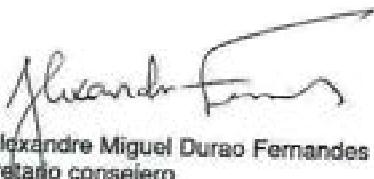
## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 21 páginas.
- Informe de gestión, formado por 5 páginas.

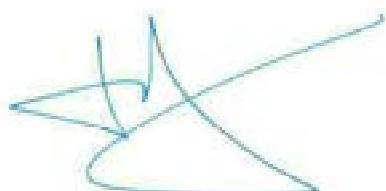
Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alexandre Miguel Durao Fernandes, secretario consejero.



D. Alexandre Miguel Durao Fernandes  
Secretario consejero

El secretario 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 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



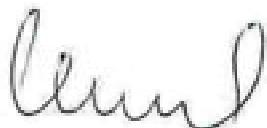
## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 21 páginas.
- Informe de gestión, formado por 5 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alexandre Miguel Durao Fernandes, secretario consejero.



D. Peter Korbacka  
Presidente

El secretario 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 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmé e incluyó visó en todas sus páginas.



## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

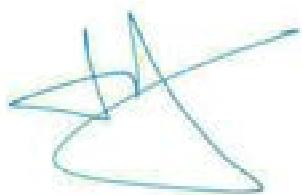
- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 21 páginas.
- Informe de gestión, formado por 5 páginas.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alexandre Miguel Durao Fernandes, secretario consejero.

D. Radoslav Mokry  
Consejero

El secretario 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 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 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.



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

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019**





Building a better  
working world

Ernst & Young, S.L.  
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 365 456  
Fax: 915 727 238  
ey.com

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

#### *Valoración de las Inversiones Inmobiliarias*

---

**Descripción** El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019, un importe de 462.895.000 euros (469.470.485 euros al 31 de diciembre de 2018), que corresponde a las inversiones inmobiliarias compuestas de tres centros comerciales cuyos locales se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra detallado en la nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 3.3 de la memoria consolidada adjunta.

Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

- 
- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Nuestra respuesta</b> | En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, así como la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.</li><li>▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada de la Sociedad requeridos por el marco de información financiera aplicable.</li></ul> |
|--------------------------|--|
- 

---

#### Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/20/08981  
emittedo por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

51092606S  
FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)



Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506)  
DI: 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R:  
B78970506) en EYERNST & YOUNG SL  
email: Fernando.Gonzalez.Cuervo@es.ey.com  
Fecha: 2020.05.25 18:31:46 +02'00'

Fernando González Cuervo

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

25 de mayo de 2020

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

**Cuentas Anuales Consolidadas  
31 de diciembre de 2019**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. J. Trivium".

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

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018**

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	7	462.895.000	469.470.485
Inversiones financieras - Participaciones	8	161.076	5.502
Activos por derivados financieros a largo plazo	9 y 10	295.363	1.490.615
Inversiones financieras a largo plazo	9 y 10	5.383.909	4.072.505
Activos por impuestos diferidos	16	547.939	547.939
<b>Total activo no corriente</b>		<b>469.282.887</b>	<b>475.587.046</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.031.003	1.507.487
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9 y 10	573.365	862.392
Créditos con las Administraciones Públicas	16	294.903	539.449
Deudores varios	9 y 10	162.715	105.646
Inversiones financieras a corto plazo	9 y 10	370.315	-
Periodificaciones a corto plazo		623.842	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	3.841.914	13.347.988
<b>Total activo corriente</b>		<b>5.867.074</b>	<b>14.855.475</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>475.149.961</b>	<b>490.442.521</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018**  
(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre	31 de diciembre de
		de 2019	2018
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos propios		342.638.029	355.870.079
Capital	12	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	12	234.523.000	250.477.000
Reservas	12	1.046.591	(2.972)
Resultados de ejercicios anteriores	12	(306.090)	-
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	12	(150.093)	-
Otras aportaciones de socios	12	1.600.000	-
Resultado consolidado del ejercicio	12	2.276.912	553.089
Operaciones de cobertura	13	(1.352.291)	(157.039)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>342.638.029</b>	<b>355.870.079</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo		226.246.824	222.842.155
Deudas con entidades de crédito	9 y 14	209.200.901	204.918.962
Otros pasivos financieros	9 y 14	5.695.224	6.572.494
Pasivos por impuestos diferidos	16	11.350.699	11.350.699
		<b>226.246.824</b>	<b>222.842.155</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		5.389.306	165.012
Deudas con entidades de crédito	9 y 14	188.717	165.012
Otros pasivos financieros	9 y 14	5.200.589	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		875.602	11.565.275
Proveedores otras partes vinculadas	9, 14 y 19	199.881	177.732
Otros acreedores	9 y 14	245.013	10.766.171
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	341.996	513.434
Anticipos de clientes	9 y 14	88.912	107.838
		<b>6.265.108</b>	<b>11.730.287</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>475.149.961</b>	<b>490.442.521</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresadas en Euros)

	Notes	2019	de 23 julio a 31 de diciembre 2018
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>26.423.580</b>	<b>1.198.474</b>
Prestaciones de servicios	15	36.423.580	1.198.474
<b>Otras ingresos explotación</b>		<b>261.624</b>	<b>-</b>
Ingresos económicos y otros de gestión corriente	15	261.624	-
<b>Otras gastos de explotación</b>		<b>(14.753.851)</b>	<b>(327.778)</b>
Servicios exteriores		(13.181.433)	(321.139)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	(98.515)	3.341
Otros gastos de gestión corriente		(1.473.903)	-
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>	7	<b>(8.993.296)</b>	<b>(603.319)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias</b>		<b>(4.414.597)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas	7	(4.436.442)	-
Resultado por enajenaciones y otras	8	21.845	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.524.460</b>	<b>265.377</b>
Ingresos financieros		471	18.622
Gastos financieros		(5.748.018)	(177.671)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	15	<b>(5.247.548)</b>	<b>(158.149)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.276.912</b>	<b>107.328</b>
Impuesto sobre beneficios	16	-	445.861
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.276.912</b>	<b>553.089</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y  
AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2018**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y  
AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2018**

(Expresados en Euros)

	Notas	2019	de 23 julio a 31 de diciembre 2018
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	16	3 276 913	553 089
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	(1 185 252)	(209 385)
- Efecto Impositivo			52 346
- Gastos de constitución y ampliación de capital		(60 526)	(2 972)
- Otros gastos		250 002	(2 972)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1 004 969)	(162 982)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		1 272 043	390 107

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y  
AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2018**

(Expresados en Euros)

	Capital Nota 12)	Plusvalía de venta Nota 12)	Reservas Nota 12)	Resultados de operaciones extraordinarias Nota 12)	Acumulación de la plusvalía de la explotación Nota 12)	Otros movimientos en el patr. Nota 12)	Reservas del ejercicio Nota 12)	Altares por cambios en el patr. Nota 12)	TOTAL
<b>VALOR ALTAZADO, INICIO PERÍODO 2018</b>									
Total de ingresos y gastos reconocidos			(10.000)				100.000	(10.000)	200.000
Operaciones con activos y pasivos:									
Ganancias	1.000								1.000
Béneficio	4.000.000	100.000.000							100.000.000
<b>VALOR, FINAL EJERCICIO 23 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	4.000.000	100.000.000	(10.000)				100.000	(10.000)	100.000.000
<b>VALOR, FINAL EJERCICIO 2019</b>									
Total de ingresos y gastos reconocidos			100.000				100.000	(10.000)	200.000
Operaciones con activos y pasivos:							100.000	10.000	110.000
Operaciones con inversiones en participaciones propias							100.000		(100.000)
Béneficio							1.000.000		1.000.000
Reservas			(100.000)						(100.000)
Otros movimientos del patrimonio neto			100.000				100.000		100.000
<b>VALOR, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	4.000.000	100.000.000	100.000		100.000	100.000	1.000.000	10.000	100.000.000

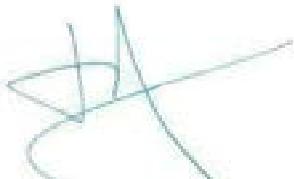
Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresado en Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>de 23 julio a 31 de diciembre 2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.276.912	107.228
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	15	(471)	(18.822)
Gastos financieros	15	5.248.819	179.871
Correcciones valorativas por deterioro	7 y 8	4.494.817	-
Perdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	15	68.513	(1.341)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otros inmovilizado	7	6.390.286	601.219
Impuesto sobre beneficios	16	-	(32.548)
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 10	(136.628)	(168.795)
Otros activos corrientes		(47.487)	1.678.176
Arrendadores y otras fuentes a pagar	9 y 10	(869.287)	126.256
Otros pasivos corrientes		(7.805.817)	4.572.491
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.188.279)	(71.891)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(4.603.924)	179.177
Cobros de intereses		471	18.822
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		207.833	(18.822)
Otros cobros (pagos)		(362.639)	601.219
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>6.914.239</b>	<b>7.328.580</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos por inversiones:			
Sociedades del grupo, neto de efectivo en societades consolidadas	8	(133.729)	(368.864.547)
Inversiones inmobiliarias	7	(5.456.455)	(121.851)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(5.589.184)</b>	<b>(368.864.547)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		(14.504.013)	255.477.289
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	1.481.119	260.297.434
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	8	-	(83.768.355)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		109.384	(2.872)
Otros		(10.833.176)	374.986.108
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(10.833.176)</b>	<b>374.986.108</b>
<b>AHORRO/DESEMBOLSO NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		13.347.588	-
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	11	1.861.554	13.347.588
		<b>(11.486.034)</b>	<b>13.347.588</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 8<sup>a</sup>, 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 3<sup>a</sup> 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 sujetas 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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

A 31 de diciembre de 2019 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 2019, Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo) (Nota 1.2).

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

### Régimen regulatorio

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

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

1. Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
2. Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad dominante de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

### **1.2 Sociedad dependiente**

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

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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

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

31 de diciembre de 2018		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	256.543.209	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

### Transacciones en 2019:

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

### Transacciones en 2018:

La sociedad Iberian Assets, S.A. ("Iberian Assets") pasó a formar parte del Grupo el 19 de diciembre de 2018 a través de la adquisición descrita en la Nota 6.

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

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

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

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante ha notificado esta sociedad que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital (en 2019 y 2018).

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

## 2 BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

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

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

#### Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

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

### Activos por impuesto diferido

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

### c) Comparación de la Información

La Sociedad Dominante se constituyó el 23 de julio de 2018, mientras que el Grupo se ha formado el 19 de diciembre de 2018 (ver Nota 1.2). En consecuencia, la de cuenta pérdidas y ganancias consolidada de 2019 presenta como información comparativa el periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2018.

El balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2018.

### d) Agrupación de partidas

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

### e) Principio en empresa en funcionamiento

El Grupo presenta al cierre de las presentes cuentas consolidadas un fondo de maniobra negativo por importe de 175.434 euros, como consecuencia, fundamentalmente de las cuentas a pagar en concepto de proveedores de inmovilizado relativas a la obra ejecutada y no certificada por los diferentes proyectos de reformas y rehabilitación realizados en los centros comerciales durante el presente ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad entienden que el cobro de las rentas de los inquilinos durante el ejercicio 2020 serán suficientes para hacer frente a los pasivos a corto plazo.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente mencionados los Administradores han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, el cual presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados

## 3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

### 3.1 Sociedad Dependiente

#### Métodos de consolidación

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

1. Homogenización temporal: Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales consolidadas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace



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

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

### 3.2 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Despues 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 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 SOCIEDAD DEPENDIENTE

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

#### a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

#### b) Derivados de cobertura

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

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

### 3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### 3.6 Pasivos financieros

#### a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

#### b) Derivados de cobertura

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

### 3.7 Coberturas contables

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

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

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

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

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



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

### 3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

#### Régimen SOCIMI:

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

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

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

### 3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o



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

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 consolidada.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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

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

#### Prestación de servicios

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

#### Ingrosos por intereses

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

### **3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.12 Medio Ambiente**

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

### **3.13 Negocios conjuntos**

La Sociedad dependiente constituyó una Comunidad de Bienes para la explotación del parking del Centro Comercial Gran Casa. La Sociedad dependiente tiene registrada la aportación realizada a la Comunidad de Bienes como un instrumento de patrimonio, no contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, al no resultar de importe significativo. Los estados financieros de la Comunidad de Bienes se desglosan en la Nota 8.

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



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

### 3.14 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

### 3.15 Información segmentada

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

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

### 3.16 Arrendamientos

#### Cuando el Grupo es el arrendador

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

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

## 4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

### 4.1 Gestión del riesgo financiero

#### a) Riesgo de mercado

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable (Nota 9).



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

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

### b) Riesgo de crédito

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

### c) Riesgo de liquidez

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

## 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2019 la ratio de apalancamiento financiero neto es 45,47% (31 de diciembre de 2018: 41,60%). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2019	31/12/2018
Deuda financiera (Nota 14)	209.389.618	205.083.974
Patrimonio Neto (Nota 12)	242.638.029	255.870.079
Caja (Nota 11)	3.841.914	13.347.988
Apalancamiento neto	45,47%	41,60%

## 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 2019 y 2018, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

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

### 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 7 de estas cuentas anuales consolidadas.

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

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

	2019		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	36.423.580	-	36.423.580
Otros ingresos de explotación	259.531	2.093	261.624
Otros gastos de explotación	(13.336.556)	(1.417.293)	(14.753.851)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(9.992.296)	-	(9.992.296)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(4.414.597)	-	(4.414.597)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>8.939.663</b>	<b>(1.415.292)</b>	<b>7.524.371</b>
Ingresos financieros	471	-	471
Gastos financieros	(5.248.019)	-	(5.248.019)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.247.548)</b>	<b>-</b>	<b>(5.247.548)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.692.114</b>	<b>(1.415.292)</b>	<b>2.276.912</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.692.114</b>	<b>(1.415.292)</b>	<b>2.276.912</b>

	de 23 julio a 31 de diciembre 2018		
	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	1.196.474	-	1.196.474
Otros gastos de explotación	374.797	(702.575)	(327.778)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(603.319)	-	(603.319)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>987.892</b>	<b>(702.575)</b>	<b>285.317</b>
Ingresos financieros	18.922	-	18.922
Gastos financieros	-	(177.071)	(177.071)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>18.922</b>	<b>(177.071)</b>	<b>(158.149)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>986.874</b>	<b>(879.646)</b>	<b>107.228</b>
Impuesto sobre beneficios	9.845	436.015	445.861
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>996.720</b>	<b>(443.631)</b>	<b>553.089</b>

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



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

**31 de diciembre de 2019**

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Total</b>
Inversiones inmobiliarias	462.895.000	-	462.895.000
Inversiones financieras - Participaciones	161.076	-	161.076
Activos por derivados financieros a largo plazo	295.363	-	295.363
Otros activos no corrientes	5.383.509	-	5.383.509
Activos por impuestos diferidos	547.939	-	547.939
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>469.282.887</b>	-	<b>469.282.887</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	736.100	294.903	1.031.003
Periodificaciones a corto plazo	623.842	-	623.842
Inversiones financieras a corto plazo	370.315	-	370.315
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	3.841.914	-	3.841.914
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.572.171</b>	<b>294.903</b>	<b>5.867.074</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>474.855.058</b>	<b>294.903</b>	<b>475.149.961</b>
Deudas con entidades de crédito	209.200.901	-	209.200.901
Otros pasivos financieros	5.695.224	-	5.695.224
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>226.246.824</b>	-	<b>226.246.824</b>
Deudas a corto plazo	188.717	-	188.717
Otros pasivos financieros	5.200.589	-	5.200.589
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	533.806	341.996	875.802
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.923.112</b>	<b>341.996</b>	<b>6.265.108</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>232.169.936</b>	<b>341.996</b>	<b>232.511.932</b>

**31 de diciembre de 2018**

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Total</b>
Inversiones inmobiliarias	469.470.485	-	469.470.485
Inversiones financieras - Participaciones	5.502	-	5.502
Activos por derivados financieros a largo plazo	1.490.615	-	1.490.615
Otros activos no corrientes	4.072.505	-	4.072.505
Activos por impuestos diferidos	547.939	-	547.939
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>475.587.046</b>	-	<b>475.587.046</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	969.795	537.692	1.507.487
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	-	13.347.988	13.347.988
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>969.795</b>	<b>13.885.680</b>	<b>14.855.475</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>476.556.841</b>	<b>13.885.680</b>	<b>490.442.521</b>
Deudas con entidades de crédito	204.918.962	-	204.918.962
Otros pasivos financieros	6.572.494	-	6.572.494
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>222.842.155</b>	-	<b>222.842.155</b>
Deudas a corto plazo	165.012	-	165.012
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.053.598	511.677	11.565.275
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>11.218.610</b>	<b>511.677</b>	<b>11.730.287</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>234.060.765</b>	<b>511.677</b>	<b>234.572.442</b>

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

### 6 ADQUISICIÓN DE ACTIVOS

#### 31 de diciembre de 2019

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

#### 31 de diciembre de 2018

Con fecha 19 de diciembre de 2018, la Sociedad dominante adquirió 100% de la sociedad Iberian Assets, S.A., constituida el 22 de mayo de 2001. Esta sociedad no cotiza en Bolsa y es propietaria de cuatro centros comerciales, uno situado en Zaragoza (Gran Casa), dos en Baracaldo (Max Center y Max Ocio) y otro en Camargo (Valle Real).

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad dominante y los valores de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

	Iberian Assets
<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	376.082.636
Préstamo con accionistas adquiridos	(44.189.636)
<b>Total contraprestación</b>	<b>331.893.000</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	469.951.953
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.237.787
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5.502
Inversiones financieras a largo plazo	4.070.806
Activos por impuesto diferido	498.248
Otros activos corrientes	1.678.878
Préstamos con accionistas	(44.189.636)
Deudas con entidades de crédito	(83.785.355)
Pasivos por impuestos diferidos	(11.363.201)
Otros pasivos financieros	(6.588.581)
Otros pasivos corrientes	(5.623.401)
<b>Total de activos netos identificables</b>	<b>331.893.000</b>

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

### 7 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 2019 y 2018 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 23/07/2018</b>							
Adquisición de activos (Nota 10)	185.211.562	268.163.918	9.374.739	1.643.556	2.611.381	1.746.606	469.951.953
Altas	-	-	-	-	-	121.851	121.851
Transpases	-	-	(242.000)	-	305.903	(63.207)	-
Dotación para amortización	-	(242.000)	(26.320)	(16.798)	(312.901)	-	(503.319)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31/12/2018</b>	<b>185.211.562</b>	<b>268.921.857</b>	<b>9.305.593</b>	<b>1.626.768</b>	<b>2.721.104</b>	<b>1.683.509</b>	<b>469.479.485</b>
Coste	185.211.562	268.163.918	9.302.122	1.643.556	3.036.135	1.683.509	470.573.604
Amortización acumulada	-	(242.000)	(26.529)	(16.798)	(312.901)	-	(503.319)
<b>Valor contable a 31/12/2018</b>	<b>185.211.562</b>	<b>268.921.857</b>	<b>9.305.593</b>	<b>1.626.768</b>	<b>2.721.104</b>	<b>1.683.509</b>	<b>469.479.485</b>
<b>Valor contable a 31/12/2019</b>							
Altas	-	895.957	876.515	-	1.382.364	4.376.203	7.893.115
Salidas, bajas o reducciones	-	(71.799)	31.925	-	12	-	(39.882)
Transpases	-	(1.682)	6.387	(84.432)	85.403	(9.397)	-
Dotación para amortización	-	(7.954.034)	(974.642)	(175.018)	(887.810)	-	(9.992.295)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(4.436.442)	-	-	-	-	(4.436.442)
<b>Saldo a 31/12/2019</b>	<b>185.211.562</b>	<b>287.392.739</b>	<b>8.050.804</b>	<b>1.367.315</b>	<b>3.223.185</b>	<b>6.650.395</b>	<b>462.899.899</b>
Coste	185.211.562	270.027.078	10.051.979	1.599.173	4.424.926	6.650.395	472.927.857
Amortización acumulada	-	(8.196.895)	(1.001.371)	(191.869)	(1.385.741)	-	(10.584.115)
Pérdidas por deterioro	-	(4.436.442)	-	-	-	-	(4.436.442)
<b>Valor contable a 31/12/2019</b>	<b>185.211.562</b>	<b>287.392.739</b>	<b>8.050.804</b>	<b>1.367.315</b>	<b>3.223.185</b>	<b>6.650.395</b>	<b>462.899.899</b>

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

Las principales altas del ejercicio 2019 corresponden, fundamentalmente, a las obras de remodelación de Max Center por importe de 795.300 euros, así como nuevos Fit Out por importe de 1.302.344 euros.

Las principales altas en Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso corresponden a los trabajos de remodelación que se están llevando a cabo en los centros comerciales Max Center y Valle Real.

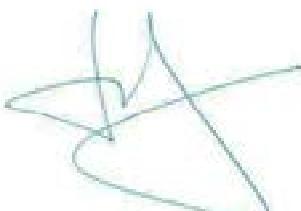
El Grupo adquirió los siguientes activos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

- Con fecha 19 de diciembre de 2018, la Sociedad dominante adquirió el 100% de la sociedad Iberian Assets, S.A.. Esta sociedad es propietaria de cuatro centros comerciales, uno situado en Zaragoza (Gran Casa), dos en Baracaldo (Max Center y Max Ocio) y otro en Camargo (Valle Real) cuyas inversiones inmobiliarias se encuentran detalladas en la Nota 6.

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 7 f). A 31 de diciembre de 2019 se ha registrado un deterioro por importe de 4.436.442 euros en el inmueble de Max Center y Max Ocio.

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias no presentaban deterioros de valor.



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

### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	2019	de 23 julio a 31 de diciembre 2018 (*)
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	36.423.580	1.196.474
Otros ingresos ordinarios	259.531	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(13.336.556)	374.797

(\*) Importes de 20 al 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad dependiente que ha sido adquirida el 19 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Menos de un año	26.688.492	26.150.704
Entre uno y cinco años	67.126.132	79.034.190
Más de cinco años	51.007.536	59.840.215
	144.822.160	165.025.109

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 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 9).



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

### e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

### f) Proceso de valoración

Al 31 de diciembre de 2019, los valores de mercado de los centros comerciales Valle Real, Gran Casa superan el importe del valor neto contable registrado en las cuentas anuales consolidadas. Para el inmueble Max Center y Max Ocio se ha registrado un deterioro por importe de 4.436.442 euros.

Al 31 de diciembre de 2018 los valores de mercado de los centros comerciales Valle Real, Gran Casa y Max Center y Max Ocio superan el importe del valor neto contable registrado en las cuentas anuales consolidadas, y han sido considerados de acuerdo con las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman Madrid, S.A.U. ("Savills") a 31 de diciembre de 2018 que consta en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").

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

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

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento, entre el 7% y el 8% para 2019 y entre 7% y el 8.5% para 2018, 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.

## 8 INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

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

### 31 de diciembre de 2019:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>			
Coste	493.552	133.729	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(478.050)	21.845	(456.205)
	<u>5.502</u>	<u>155.574</u>	<u>161.076</u>

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

31 de diciembre de 2018:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>			
Coste	5.502	-	5.502
	5.502	-	5.502

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

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 son como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Balance</b>		
Inmovilizado inmaterial	3.981	6.370
Inmovilizado material	183.081	204.724
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.735	38.679
Tesorería	164.991	110.118
Fondos propios	(258.259)	(279.931)
Otros pasivos financieros	(1.690)	(1.460)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(106.445)	(83.106)
	-	-
	2019	2018
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Ingresos por ventas	299.201	283.740
Otros ingresos financieros	15	12
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(298.254)	(283.489)
Amortización del inmovilizado	(24.032)	(11.338)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	-	(800)
Resultado	(23.070)	(11.875)

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dependiente reconoce una reversión del deterioro por importe de 21.845 euros. A 31 de diciembre de 2018 la sociedad dependiente no reconoció deterioro de valor adicional por su participación en la Comunidad de Bienes.

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

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

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

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2018 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	5.502	62,37%	1.066.069	(774.263)	(11.875)	279.931	(65)

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

## 9 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 11), es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 10)	5.383.509	4.072.505	295.363	1.490.615	5.678.872	5.563.120
	<u>5.383.509</u>	<u>4.072.505</u>	<u>295.363</u>	<u>1.490.615</u>	<u>5.678.872</u>	<u>5.563.120</u>

	Activos financieros a corto plazo					
	Valores representativos de deuda		Total			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 10)	1.106.415	968.038	1.106.415	968.038	1.106.415	968.038
	<u>1.106.415</u>	<u>968.038</u>	<u>1.106.415</u>	<u>968.038</u>	<u>1.106.415</u>	<u>968.038</u>



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

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Prestamos y partidas a cobrar" a largo plazo por importe de 5.383.509 euros incluye 5.326.229 euros de fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos (31 de diciembre 2018: 4.070.806 euros).

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	209.200.901	204.918.962	5.695.224	6.572.494	214.896.125	211.491.456
	209.200.901	204.918.962	5.695.224	6.572.494	214.896.125	211.491.456

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	188.717	165.012	5.734.395	11.051.841	5.923.112	11.216.853
	188.717	165.012	5.734.395	11.051.841	5.923.112	11.216.853

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 5.695.224 euros representa fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2018: 6.572.494 euros).

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 5.734.395 euros incluye 857.340 euros de fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler. A 31 de diciembre de 2018, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 11.051.841 euros incluía 3.392.000 euros de ajuste de precio de la compra de Iberian Assets, S.A..

### Deudas con entidades de crédito

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

A dicha fecha el Grupo ha dispuesto un importe de 210.479.000 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 financieras.

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 períodos 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 2019 ascendieron a 3.937.273 euros (31 de diciembre: 138.439 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 15).

Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre del 2019 ascendieron a 142.311 euros (31 de diciembre del 2018: 138.791 euros).



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

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 2019 y 2018.

### Derivados de cobertura

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

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 295.363 euros (31 de diciembre de 2018: 1.490.615 euros).

## 10 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	31/12/2019	31/12/2018
<b>No corriente:</b>		
Activos por derivados financieros a largo plazo	295.363	1.490.615
Inversiones financieras a largo plazo	5.393.509	4.072.505
	5.678.872	5.563.120
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	573.385	862.392
Otros deudores	162.715	105.646
Inversiones financieras a corto plazo	370.315	-
	1.106.415	968.038
	6.785.287	6.531.158

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:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldo inicial</b>	(239.674)	-
Adquisición de activos (Nota 6)	-	(243.015)
(Dotaciones) / Reversiones netas	(98.515)	3.341
<b>Saldo final</b>	(338.189)	(239.674)

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.

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

### 11 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.841.914	13.347.988
Descubiertos bancarios		
	<b>3.841.914</b>	<b>13.347.988</b>

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

A 31 de diciembre de 2019 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financieras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 3.665.870 euros (31 de diciembre de 2018: 3.761.567 euros).

### 12 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 Eboli 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).

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Sociedad dominante asciende 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Acciones	%	Acciones	%
Armati Limited	4.338.111	86,76%	4.375.000	87,50%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	619.718	12,39%	625.000	12,50%
<b>Total</b>	<b>4.957.829</b>	<b>99,15%</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	-	-
Reserva distribuible:		
Otras reservas	(63.497)	(2.972)
	(63.497)	(2.972)
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(306.090)</b>	-
<b>Total de reservas de Sociedad dominante</b>	<b>(369.587)</b>	<b>(2.972)</b>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	-	-
Iberian Assets, S.A.	1.110.088	-
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>1.110.088</b>	<b>-</b>
	<b>740.501</b>	<b>(2.972)</b>

#### Reserva legal:

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



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

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.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad dominante no tiene constituida la reserva legal.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 propuesta por los Administradores y que se someterá a la aprobación de los accionistas incluye destinar el 10% del resultado después de impuestos a dotar la reserva legal.

### Otras reservas:

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante tiene registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la constitución y ampliación de capital de la sociedad por un importe de 63.497 euros.

### c) 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:

	2019	2018
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	4 572 123	(306 090)
<b>Aplicación</b>		
Reserva legal	457 212	-
Dividendos	4 114 911	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(306 090)

### d) Aportación al resultado consolidado

	2019	2018
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	(735.442)	(306.090)
Iberian Assets, S.A.	3.012.354	859.179
	<b>2.276.912</b>	<b>553.089</b>

## 13 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	
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>(157.039)</b>	-
Ingresos/(gastos)	(1.195.252)	(209.385)
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	-	52.346
<b>Saldo final</b>	<b>(1.352.291)</b>	<b>(157.039)</b>

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

### 14 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2019	31/12/2018
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	209.200.901	204.918.962
Otros pasivos no corrientes	5.695.224	6.572.494
	<u>214.896.125</u>	<u>211.491.456</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	188.717	165.012
Proveedores, otras partes vinculadas	199.881	177.732
Acreedores varios	245.013	10.766.171
Anticipos de clientes	88.912	107.938
Otros pasivos corrientes	5.200.589	-
	<u>5.923.112</u>	<u>11.216.853</u>
	<u>220.819.237</u>	<u>222.708.309</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 3º. "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):

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	30
Ratio de operaciones pagadas	29	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	20
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	6.641	16.293
Total pagos pendientes	109	263

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

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

### 15 INGRESOS Y GASTOS

#### a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2019		de 23 julio a 31 de diciembre 2018	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	36.423.580	99,3	1.196.474	100,0
Otros Ingresos de explotación	261.624	0,7	-	-
	<b>36.685.204</b>	<b>100,0</b>	<b>1.196.474</b>	<b>100,0</b>

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 8.151.308 euros (31 de diciembre de 2018: 273.976 euros).

#### b) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2019		de 23 julio a 31 de diciembre 2018	
<b>Servicios exteriores:</b>				
Reparaciones y conservación		109.587		18.358
Servicios de profesionales independientes		754.761		640.651
Primas de Seguros		297.905		33.688
Pérdidas provisión comerciales incobrables		98.515		(3.341)
Otros servicios		12.019.180		408.740
Reversiones de periodificaciones		-		(770.318)
	<b>13.279.948</b>			<b>327.778</b>
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>				
Impuesto sobre bienes inmuebles		1.411.116		-
Otros gastos		62.787		-
	<b>1.473.903</b>			<b>-</b>
	<b>14.753.851</b>			<b>327.778</b>

#### c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2019		de 23 julio a 31 de diciembre 2018	
<b>Ingresos financieros:</b>				
Otros ingresos financieros		471		18.922
	<b>471</b>			<b>18.922</b>
<b>Gastos financieros:</b>				
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 9)		(3.937.273)		(138.439)
Gastos de formalización de préstamo bancario		(800.400)		(26.220)
Otros gastos financieros		(510.346)		(12.412)
	<b>(5.248.019)</b>			<b>(177.071)</b>
	<b>(5.247.548)</b>			<b>(158.149)</b>

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

### 16 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

#### 16.1 Impuesto sobre beneficios

##### Conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios

Para la nota fiscal de las cuentas anuales consolidadas de 2018 se ha tenido en cuenta el resultado de todo el año 2018 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá a todo el periodo 2018 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de sociedades que va a ser declarada en la liquidación:

	2019	2018
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	<b>2.276.912</b>	<b>5.866.133</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	2.088.173
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>2.276.912</b>	<b>7.954.306</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(60.524)	(2.972)
Diferencias permanentes	-	92.295
Diferencias temporarias	1.275.825	1.220.949
aumentos	1.550.207	1.550.207
disminuciones	(274.382)	(329.258)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>3.492.213</b>	<b>9.264.578</b>
Base imponible negativa sin activar	(800.243)	(309.062)
<b>Base imponible positiva (resultado fiscal)</b>	<b>4.292.456</b>	<b>9.573.640</b>

Las diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores (1.550.207 euros) que aumentan la base imponible, se deben a la amortización que no es fiscalmente deducible por la revalorización de los activos procedentes de la fusión con Filo ocurrida en la sociedad dependiente.

Las diferencias temporarias con origen en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 que reducen la base imponible del periodo incluyen la reversión de la limitación de la amortización fiscalmente deducible en un periodo de 10 años de la amortización contable, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por importe de 274.382 euros.

El importe de "Base imponible negativa sin activar" por importe negativo de 800.243 euros, es el total de bases imponibles negativas de la Sociedad dominante generadas en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 (31 de diciembre de 2018: 309.062 euros).

La diferencia permanente del ejercicio 2018, por importe de 92.295 euros corresponde a gastos fiscalmente no deductibles.

A 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.109.305 euros, das cuales 309.062 euros fueran generadas en el ejercicio 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 bases imponibles pendientes de compensar.

El Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

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

En 2018 el Grupo tributaba por el Impuesto de Sociedades en régimen general.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto del ejercicio 2019 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	2019	2018
	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio / periodo</b>	(1.195.252)	(209.385)
Impuesto sobre Sociedades	-	52.346
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>(1.195.252)</b>	<b>(157.039)</b>

### 16.2 Situación fiscal

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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

	31/12/2019	31/12/2018
Impuesto sociedades	216.437	538.946
IVA	42.989	503
Retenciones a cobrar	35.477	-
	<b>294.903</b>	<b>539.449</b>

#### b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2019	31/12/2018
IVA	340.814	502.085
Retenciones practicadas	1.182	11.349
	<b>341.996</b>	<b>513.434</b>

#### Inspecciones fiscales

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

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



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

### 16.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

	Saldo a 19 de diciembre de 2018	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre de 2018
<b>Activos por impuesto diferido</b>				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	498.248	(2.655)	-	495.593
Derivados	-		52.346	52.346
Total de activos por impuesto diferido	498.248	(2.655)	52.346	547.939
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.277.201)	12.502	-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.363.201)	12.502	-	(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 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 SOCIEDAD DEPENDIENTE

### 17 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene compromisos de ningún tipo.

### 18 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019 y 2018, 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 ejercitarse.

#### 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 incurir 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.

### 19 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Cuentas a cobrar	
	31/12/2019	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	-	(16.968)
Iberian Holdings Spain, S.L.	-	7.489
	-	(9.479)

	Cuentas a pagar	
	31/12/2019	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	199.834	167.809
Sierra Portugal, S.A.	47	442
(Nota 14)	199.881	168.252

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

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Gastos de explotación	
	de 23 julio a 31 de diciembre	
	31/12/2019	2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	2.817.666	(49.238)
Sierra Portugal, S.A.	2.250	442
	2.819.916	(48.796)

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 SOCIEDAD DEPENDIENTE

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

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

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

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

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

Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 306.090 euros.

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

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

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

No se han distribuido dividendos.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No es de aplicación.

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

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Inaugurado en	Superficie Bruta Alquilable (metros cuadrados)	Superficie Bruta Alquilable (metros cuadrados)	Grado de ocupación
Gran Casa Max Center - Max Ocio, dos Centros Comerciales Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Zaragoza, España	1997	76.784	37.837	99%
	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	58.239	36.202	94%
	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	47.666	41.262	99%
						182.729
						115.301

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

### 21 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por Ernst & Young, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 33.630 euros (31 de diciembre de 2018: 25.800 euros).

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio por los servicios de auditoría de cuentas a la sociedad dependiente ascendieron a 23.951 euros (31 de diciembre de 2018: 23.481 euros).

### 22 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 31 de diciembre de 2019 (ni a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, al término del ejercicio 2019 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

### 23 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 23 de marzo de 2020 la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por parte de su Sociedad participada con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.150.000 euros y cuyo desembolso fue realizado el 27 de marzo de 2020.

Adicionalmente, con fecha 23 de marzo de 2020 los Accionistas de la Sociedad dominante acordaron la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.050.000 euros, a realizar de forma proporcional a su participación en la Sociedad y cuyo desembolso ha sido realizado con fecha 31 de marzo de 2020.

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas consolidadas, el brote de 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. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores del Grupo y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.

De hecho, mientras que el efecto del coronavirus en la economía española y en la industria de los centros comerciales todavía es incierto, los Administradores del Grupo siguen de cerca todos los acontecimientos relacionados con la pandemia del Covid-19 con gran preocupación y siguen cuidadosamente la posición de las autoridades internacionales relevantes, a saber, la Organización Mundial de la Salud y el Centro Europeo para la Prevención y el Control de las Enfermedades, entre otros.

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

Como se mencionó anteriormente, los Administradores del Grupo monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en los presentes estados financieros.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2019

## 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 sujetas 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 2019, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 485.000.000 euros.

### 1.3 Estructura financiera

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

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

### 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 2019 asciende a un importe de 3.841.914 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 242.638.029 euros. Trivium Real Estate Socimi, S.A ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2019 con un resultado positivo consolidado de 2.276.912 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 2019 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

	31/12/2019
	% Capital
Armati Limited	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding S.A.U.	12,39%



#### 4. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Con fecha 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).

#### 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 PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 14 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 2019 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 2019.

## 10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2020 una evolución similar a la del 2019. El Grupo se centrará en 2020 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 23 de marzo de 2020 la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por parte de su Sociedad participada con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.150.000 euros y cuyo desembolso fue realizado el 27 de marzo de 2020.

Adicionalmente, con fecha 23 de marzo de 2020 los Accionistas de la Sociedad dominante acordaron la distribución de un dividendo a cuenta *con cargo* al resultado del ejercicio 2019 por importe de 2.050.000 euros, a realizar de forma proporcional a su participación en la Sociedad y cuyo desembolso ha sido realizado con fecha 31 de marzo de 2020.

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas consolidadas, el brote de 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. La cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores del Grupo y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en la valoración de los activos bajo gestión y el impacto potencial sobre las rentas por arrendamiento futuras.

De hecho, mientras que el efecto del coronavirus en la economía española y en la industria de los centros comerciales todavía es incierto, los Administradores del Grupo siguen de cerca todos los acontecimientos relacionados con la pandemia del Covid-19 con gran preocupación y siguen cuidadosamente la posición de las autoridades internacionales relevantes, a saber, la Organización Mundial de la Salud y el Centro Europeo para la Prevención y el Control de las Enfermedades, entre otros.

Una de las medidas aplicadas con la declaración del estado de alarma en España ha sido el cierre de los comercios no esenciales. Aunque los ingresos de la Sociedad tienen una exposición limitada a la rotación de los operadores presentes en el centro, la magnitud del impacto de esta crisis puede tener como resultado la dificultad y/o incapacidad de algunos de los operadores para cumplir con sus responsabilidades de pago de renta (o en



un retraso en su pago), es decir, en la renta mensual, y posiblemente en los gastos comunes. En consecuencia, el Grupo mantendrá un canal de comunicación abierto con sus inquilinos sobre cómo abordar la situación actual, evaluará los costes no esenciales, y las necesidades de acometer las inversiones no críticas.

Como se mencionó anteriormente, los Administradores del Grupo monitorizan la situación muy de cerca y, en este sentido, realizarán pruebas de estrés en el perfil del flujo de efectivo de los activos. A la luz de la posición de apalancamiento conservadora a nivel de activos, no se esperan problemas con respecto a la empresa en funcionamiento derivada de los impactos de Covid-19.



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular 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 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada, formado por 41 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

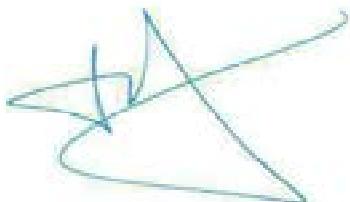
Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no-consejero.



D. Alexandre Miguel Durao Fernandes  
Consejero

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



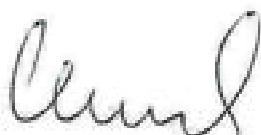
## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular 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 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada, formado por 41 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

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



D. Peter Korbacka  
Presidente

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 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 22 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular 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 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada, formado por 41 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

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

D. Radoslav Mokry  
Consejero

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 22 de mayo de 2020 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 22 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 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.

