

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 29 de octubre de 2019

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") pone en su conocimiento el siguiente:

Hecho Relevante

- Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30-06-2019 con su informe de revisión limitada del auditor.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2019.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI Incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

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

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/17064

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

ERNST & YOUNG, S.L.



Fernando González Cuervo

29 de octubre de 2019

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

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Nota	Página
	3
	5
	6
	7
	8
1	8
2	11
3	12
	12
	13
	14
	14
	14
	15
	15
	15
	16
	16
	17
	17
	17
	17
	17
	18
4	18
	18
	19
	19
5	19
6	21
7	22
8	24
9	26
10	28
11	29
12	29
13	31
14	32
15	33
16	34
	34
	35
	36
17	36
18	37
19	37
20	39
21	40
22	40
23	40

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

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE 2018

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	30 de junio de 2019 (*)	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	7	465.155,011	469.470,485
Inversiones financieras - Participaciones	8	5,502	5,502
Activos por derivados financieros a largo plazo	9 y 10	339,602	1.490,615
Inversiones financieras a largo plazo	9 y 10	4.014,639	4.072,505
Activos por impuestos diferidos	16	547,939	547,939
Total activo no corriente		470.062,693	475.587,046
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.417,283	1.507,487
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9 y 10	274,141	862,392
Créditos con las Administraciones Públicas	16	589,891	539,449
Deudores varios	9 y 10	553,251	105,646
Periodificaciones a corto plazo		474,696	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	5,688,130	13,347,988
Total activo corriente		7,580,109	14,855,475
TOTAL ACTIVO		477,642,802	490,442,521

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 23 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE 2018

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2019 (*)	31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		243.129.898	255.870.079
Capital	12	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	12	234.523.000	250.477.000
Reservas	12	795.682	(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 periodo		2.975.451	553.089
Operaciones de cobertura	13	(1.308.052)	(157.019)
Total patrimonio neto		243.129.898	255.870.079
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		222.959.844	222.842.155
Deudas con entidades de crédito	9 y 14	205.115.367	204.918.962
Otros pasivos financieros	9 y 14	6.493.778	6.572.494
Pasivos por impuestos diferidos	16	11.350.699	11.350.699
		222.959.844	222.842.155
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		7.868.536	165.012
Deudas con entidades de crédito	9 y 14	156.536	165.012
Deudas con los accionistas	9 y 14	7.712.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.684.524	11.565.275
Proveedores otras partes vinculadas	9, 14 y 19	409.168	177.732
Otros acreedores	9 y 14	2.625.819	10.766.171
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	333.486	513.434
Anticipos de clientes	9 y 14	316.051	107.938
		11.553.060	11.730.287
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		477.642.802	496.442.521

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 23 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO
DE 2019**

(Expresadas en Euros)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2019</u> <u>(*)</u>
Importe neto de la cifra de negocios		17.931.337
Prestaciones de servicios	15	17.931.337
Otros ingresos explotación		18.412
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		18.412
Otros gastos de explotación	15	(7.550.951)
Servicios exteriores		(6.609.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(19.844)
Otros gastos de gestión corriente		(921.664)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	(4.918.917)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.479.881
Ingresos financieros		471
Gastos financieros		(2.504.901)
RESULTADO FINANCIERO	15	(2.504.430)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.975.451
Impuesto sobre beneficios	16	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		2.975.451

(*) Saldos no auditados.

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, no se dispone de información a efectos comparativos para la cuenta pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

Las notas 1 a 23 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

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

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

(Expresados en Euros)

	Notas	30 de junio de 2019 (*)
Resultado consolidado del periodo	16	2.975.451
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	(1.151.013)
- Gastos de constitución	12	(60.525)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1.211.538)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		1.763.913

(*) Saldos no auditados.

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, no se dispone de información a efectos comparativos para el estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio consolidado.

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

(Expresados en Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 12)	Acciones y participaciones a de la sociedad dominante (Nota 12)	Otros apuntes a de socios (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Ajuste por cambio de valor (Nota 12)	TOTAL
SALDO INICIAL, PERIODO 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.875)	-	-	-	953.888	(110.898)	843.013
Operaciones con socios y propietarios:									
Constitución	3.600	-	-	-	-	-	-	-	3.600
Aumentos	4.395.400	250.477.000	-	-	-	-	-	-	250.477.000
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	5.000.000	250.477.000	(3.875)	-	-	-	953.888	(110.898)	250.476.013
SALDO, FINAL EJERCICIO 2019	5.000.000	250.477.000	(3.875)	-	-	-	953.888	(110.898)	250.476.013
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(60.525)	-	-	-	2.975.451	(1.211.538)	1.763.912
Operaciones con socios y propietarios:									
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	(150.000)	-	-	-	(150.000)
Aumentos	-	-	-	-	-	1.600.000	-	-	1.600.000
Reducciones	-	(11.954.000)	-	-	-	-	-	-	(11.954.000)
Otros cambios del patrimonio neto	-	-	894.179	(100.000)	-	-	(583.099)	-	-
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2019 (*)	5.000.000	238.523.000	790.304	(200.000)	(150.000)	1.600.000	2.975.451	(2.322.496)	243.343.809

(*) Saldos no auditados.

Las notas 1 a 23 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO
DE 2019 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 23 DE JULIO Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2019 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.075.451
Ajustes del resultado:		
Ingresos financieros	15	(471)
Gastos financieros	15	2.504.901
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	15	19.844
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	4.918.917
Cambios en el capital corriente:		
Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 10	140.817
Otros activos corrientes		(37.183)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 14	445.300
Otros pasivos corrientes		(7.887.043)
Otros activos y pasivos no corrientes		(20.856)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
Pagos de intereses		(2.216.764)
Cobros de intereses		479
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(13.259)
Otros cobros (pagos)		(14.650)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		815.481
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	7	(1.514.037)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(1.514.037)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
Emisión de instrumentos de patrimonio		(6.792.093)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión de deudas con entidades de crédito	9	(108.684)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(60.525)
Otros		
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(4.961.302)
AUMENTO/DESMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.659.858)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		13.347.988
Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	5.688.130
		(7.659.858)

(*) Saldos no auditados.

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, no se dispone de información a efectos comparativos para el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado.

Las notas 1 a 23 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresada en Euros)

1 SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

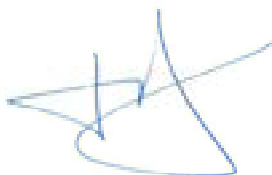
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante), se constituyó el 23 de julio de 2018, bajo la denominación de Global Tarpeya, S.L. (Sociedad Unipersonal) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.158, folio 90, sección 8ª, hoja M-679039. Con fecha 6 de noviembre de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

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

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

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

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



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

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

A 30 de junio de 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 30 de junio 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 estas notas explicativas están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Régimen regulatorio

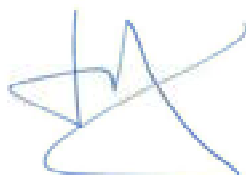
La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

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

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

1.2 Sociedad dependiente

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



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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

30 de junio de 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)	245.252.039	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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio 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.

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.

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

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

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio obtiene valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración 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").

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

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

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, no se dispone de información a efectos comparativos para la cuenta pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El balance intermedio consolidado al 30 de junio 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, todos ellos consolidados e intermedios, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de las notas explicativas.

e) Principio en empresa en funcionamiento (fondo de maniobra negativa)

El Grupo presenta al cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios un fondo de maniobra negativo por importe de 3.972.951 euros como consecuencia, fundamentalmente, del vencimiento a corto plazo de las deudas con los Accionistas. Los Administradores del Grupo entienden que el cobro de los dividendos que repartirá su sociedad dependiente durante el ejercicio 2019 serán suficientes para hacer frente a los pasivos a corto plazo. Por este motivo los Administradores de la Sociedad han preparado estados financieros consolidados intermedios aplicando el 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 son las siguientes:

3.1 Sociedad Dependiente

Métodos de consolidación

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

1. Homogeneización temporal: los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante estados financieros intermedios referidos a la misma fecha y mismo periodo que los estados financieros intermedios consolidados.
2. Homogeneización valorativa: Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

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

3. Agregación: Las diferentes partidas de los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto: Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance intermedio consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Eliminaciones de partidas intragrupo: Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

b) Derivados de cobertura

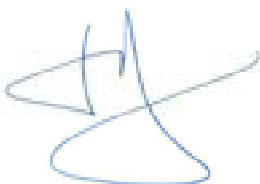
Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.7.

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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



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

3.6 Pasivos financieros

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.

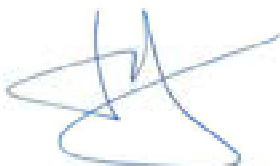
3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

Régimen SOCIMI:

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



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

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

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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


3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

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



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

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

Ingresos por intereses

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

3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.12 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

3.13 Negocios conjuntos

La Sociedad dependiente ha constituido 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.

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 los presentes estados financieros intermedios consolidados.



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

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 del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo 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).

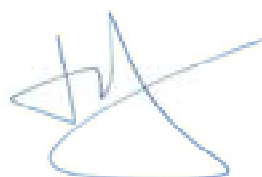
El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.

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 intermedia 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.



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

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 30 de junio de 2019 la ratio de apalancamiento financiero neto es 44,51% (31 de diciembre de 2018: 41,60%). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Deuda financiera (Nota 14)	205.271.903	205.083.974
Patrimonio Neto (Nota 12)	243.129.898	255.870.079
Caja (Nota 11)	5.688.130	13.347.988
Apalancamiento neto	44.51%	41.60%

(*) Saldos no auditados.

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

El segmento Inmobiliario centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 de estos estados financieros intermedios consolidados.

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

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

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

30 de junio de 2019

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

(*) Saldos no auditados.

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

30 de junio de 2019

	Inmobiliario	Corporativo	Total 30/06/2019 (*)
Inversiones inmobiliarias	465.155.011	-	465.155.011
Inversiones financieras - Participaciones	5.502	-	5.502
Activos por derivados financieros a largo plazo	339.602	-	339.602
Otros activos no corrientes	4.014.639	-	4.014.639
Activos por impuestos diferidos	547.939	-	547.939
ACTIVO NO CORRIENTE	470.062.693	-	470.062.693
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	827.392	589.891	1.417.283
Periodificaciones a corto plazo	474.696	-	474.696
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	5.688.130	-	5.688.130
ACTIVO CORRIENTE	6.990.218	589.891	7.580.109
TOTAL ACTIVO	477.052.911	589.891	477.642.802
Deudas con entidades de crédito	205.115.367	-	205.115.367
Otros pasivos financieros	6.493.778	-	6.493.778
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
PASIVO NO CORRIENTE	222.959.844	-	222.959.844
Deudas a corto plazo	156.536	7.712.000	7.868.536
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.351.038	333.486	3.684.524
PASIVO CORRIENTE	3.507.574	8.045.486	11.553.060
TOTAL PASIVO	226.467.418	8.045.486	234.512.904

(*) Saldos no auditados.

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

31 de diciembre de 2018

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2018
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
ACTIVO NO CORRIENTE	475.587.046	-	475.587.046
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
ACTIVO CORRIENTE	969.795	13.885.680	14.855.475
TOTAL ACTIVO	476.556.841	13.885.680	490.442.521
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
PASIVO NO CORRIENTE	222.842.155	-	222.842.155
Deudas a corto plazo	165.012	-	165.012
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.053.598	511.677	11.565.275
PASIVO CORRIENTE	11.218.610	511.677	11.730.287
TOTAL PASIVO	234.060.765	511.677	234.572.442

6 ADQUISICIÓN DE ACTIVOS

30 de junio de 2019

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 la Sociedad dominante no ha adquirido 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).

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

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
Contraprestación	
Efectivo pagado	376.082.636
Préstamo con accionistas adquiridos	(44.189.636)
Total contraprestación	331.893.000
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
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)
Total de activos netos identificables	331.893.000

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 30 de junio de 2019 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 23/07/2018	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de activos (Nota 6)	185.211.562	269.163.918	9.574.728	1.643.558	2.651.381	1.746.806	469.951.953
Altas	-	-	-	-	121.851	-	121.851
Traspasos	-	-	(242.666)	-	385.993	(63.297)	-
Dotación para amortización	-	(242.661)	(26.529)	(16.798)	(317.931)	-	(603.319)
Saldo a 31/12/2018	185.211.562	268.921.857	9.305.593	1.626.760	2.721.204	1.683.509	469.470.485
Coste	185.211.562	269.163.918	9.332.122	1.643.558	3.039.135	1.683.509	470.073.804
Amortización acumulada	-	(242.661)	(26.529)	(16.798)	(317.931)	-	(603.319)
Valor contable a 31/12/2018	185.211.562	268.921.857	9.305.593	1.626.760	2.721.204	1.683.509	469.470.485
Valor contable a 31/12/2018	185.211.562	268.921.857	9.305.593	1.626.760	2.721.204	1.683.509	469.470.485
Altas	-	-	-	-	-	603.340	603.340
Traspasos	-	(157.126)	357.875	43	(266.388)	-	103
Dotación para amortización	-	(3.966.723)	(480.478)	(87.505)	(384.211)	-	(4.918.917)
Saldo a 30/06/2019 (*)	185.211.562	264.798.008	9.188.090	1.539.298	2.136.294	2.286.849	465.155.011
Coste	185.211.562	269.006.792	9.690.097	1.643.601	2.838.346	2.286.849	470.677.247
Amortización acumulada	-	(4.208.784)	(502.007)	(104.303)	(702.042)	-	(5.523.236)
Valor contable a 30/06/2019 (*)	185.211.562	264.798.008	9.188.090	1.539.298	2.136.294	2.286.849	465.155.011

(*) Saldos no auditados.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

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

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias no presentan deterioros de valor.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	<u>30/06/2019 (*)</u>
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	17.931.337
Otros ingresos ordinarios	16.768
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(6.999.595)

(*) Saldos no auditados.

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

	<u>30/06/2019 (*)</u>
Menos de un año	24.817.885
Entre uno y cinco años	66.349.797
Más de cinco años	<u>46.995.767</u>
	<u>138.163.449</u>

(*) Saldos no auditados.

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 30 de junio de 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.

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

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

d) Obligaciones

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio 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).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 30 de junio 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

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 los estados financieros intermedios consolidados, 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 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:

30 de junio de 2019 (*):

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	5.502	-	5.502
	5.502	-	5.502

(*) Saldos no auditados.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE31 de diciembre de 2018:

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

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

Los estados financieros intermedios de la Comunidad de Bienes durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018 son como sigue:

	<u>30/06/2019 (*)</u>
Balance	
Inmovilizado inmaterial	5.808
Inmovilizado material	199.014
Inversiones financieras a largo plazo	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.287
Tesorería	191.448
Fondos propios	(346.366)
Otros pasivos financieros	(1.540)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(61.257)
	<u>-</u>

(*) Saldos no auditados.

	<u>30/06/2019 (*)</u>
Cuenta de pérdidas y ganancias	
Ingresos por ventas	160.525
Otros ingresos financieros	52
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(89.267)
Amortización del inmovilizado	(6.272)
Resultado	<u>65.038</u>

(*) Saldos no auditados.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dependiente no ha reconocido deterioro de valor alguno por su participación en la Comunidad de Bienes.



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

La información relativa a negocios conjuntos al 30 de junio 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	5.502	62.37%	1.067.729	(786.400)	65.038	346.367	65.038

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	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 10)	4.014.639	4.072.505	339.602	1.490.615	4.354.241	5.563.120
	<u>4.014.639</u>	<u>4.072.505</u>	<u>339.602</u>	<u>1.490.615</u>	<u>4.354.241</u>	<u>5.563.120</u>

(*) Saldos no auditados.

	Activos financieros a corto plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 10)	827.392	968.038	-	-	827.392	968.038
	<u>827.392</u>	<u>968.038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>827.392</u>	<u>968.038</u>

(*) Saldos no auditados.

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

A 30 de junio de 2019, el importe de "Préstamos y partidas a cobrar" a largo plazo por importe de 4.014.639 euros incluye 4.012.940 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	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	205.115.367	204.918.962	6.493.778	6.572.494	211.609.145	211.491.456
	205.115.367	204.918.962	6.493.778	6.572.494	211.609.145	211.491.456

(*) Saldos no auditados.

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	156.536	165.012	11.063.038	11.051.841	11.219.574	11.216.853
	156.536	165.012	11.063.038	11.051.841	11.219.574	11.216.853

(*) Saldos no auditados.

A 30 de junio de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 6.493.778 euros corresponde a las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2018: 6.572.494 euros).

A 30 de junio de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 11.063.038 euros incluye un importe de 7.712.000 euros referente a dividendos a pagar a los accionistas hasta el final del año. 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 Asset, 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 financiadoras.

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

Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses. Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2019 ascendieron a 1.952.456 euros (31 de diciembre: 138.439 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 15).

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

Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio del 2019 ascendieron a 129.445 euros.

El contrato del mencionado préstamo obliga al cumplimiento de la ratio de cobertura para el servicio de la deuda, la *ratio loan to value* y el *ratio yield on debt*, los cuales se cumplen a 30 de junio de 2019.

Derivados de cobertura

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

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 30 de junio de 2019 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 339.602 euros (31 de diciembre de 2018: 1.490.615 euros).

10 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
No corriente:		
Activos por derivados financieros a largo plazo	339.602	1.490.615
Inversiones financieras a largo plazo	4.014.639	4.072.505
	<u>4.354.241</u>	<u>5.563.120</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	274.141	862.392
Otros deudores	553.251	105.646
	<u>827.392</u>	<u>968.038</u>
	<u>5.181.633</u>	<u>6.531.158</u>

(*) Saldos no auditados.

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

Correcciones valorativas

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

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Saldo inicial	(239.674)	-
Adquisición de activos (Nota 6)	-	(243.015)
(Dotaciones) / Reversiones netas	(19.844)	3.341
Saldo final	<u>(259.518)</u>	<u>(239.674)</u>

(*) Saldos no auditados.

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

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:

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.688.130	13.347.988
	<u>5.688.130</u>	<u>13.347.988</u>

(*) Saldos no auditados.

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

A 30 de junio de 2019 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 3.570.600 euros.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye 1.775.980 euros de depósitos efectuados por algunos inquilinos (31 de diciembre de 2018: 0 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 Éboli 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 han sido suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad dominante en la misma proporción que en el desembolso inicial, esto es un 12,5% por parte de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Éboli Centro Comercial, S.A.) por importe de 7.500 euros y un 87,5% por parte de Armati Limited por importe de 52.500 euros.

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

- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. (anteriormente denominada Plaza Éboli 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).

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

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

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

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).

A 30 de junio de 2019 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 30 de junio 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:

	30/06/2019 (*)		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%
Total	4.957.829	99,15%	5.000.000	100,00%

(*) Saldos no auditados.

(**) anteriormente denominada Plaza Éboli Centro Comercial S.A.

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	-	-
	-	-
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	(63.497)	(2.972)
	(63.497)	(2.972)
Resultados de ejercicios anteriores	(306.090)	-
Total de reservas de Sociedad dominante	(369.587)	(2.972)
Iberian Assets, S.A.	859.179	-
Reservas en sociedades consolidadas	859.179	-
	489.592	(2.972)

(*) Saldos no auditados.

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

Reserva legal:

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

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante no tiene constituida la reserva legal.

Otras reservas:

Durante el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2019 se han registrado gastos de ampliación de capital de 60.525 euros.

A 30 de junio 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 Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 29 de marzo de 2019 aprobó la aplicación del resultado negativo de 306.090 euros de 2018 a resultados negativos de ejercicios anteriores.

d) Aportación al resultado consolidado

	2019 (*)	2018
Trivium Real Estate Socimi, SA	(280.679)	(306.090)
Iberian Assets, S.A.	3.256.130	859.179
	2.975.451	553.089

(*) Saldos no auditados.

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	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Saldo inicial	(157.039)	-
Ingresos/(gastos)	(1.151.013)	(209.385)
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	-	52.346
Saldo final	(1.308.052)	(157.039)

(*) Saldos no auditados.

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

14 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	205.115.367	204.918.962
Otros pasivos no corrientes	6.493.778	6.572.494
	<u>211.609.145</u>	<u>211.491.456</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	156.536	165.012
Deudas con los accionistas	7.712.000	-
Proveedores, otras partes vinculadas	409.168	177.732
Acreedores varios	2.625.819	10.766.171
Anticipos de clientes	316.051	107.938
	<u>11.219.574</u>	<u>11.216.853</u>
	<u>222.828.719</u>	<u>222.708.309</u>

(*) Saldos no auditados.

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

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

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

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	30
Ratio de operaciones pagadas	33	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	20
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.028.067	16.293
Total pagos pendientes	10.975	263

(*) Saldos no auditados.

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

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

15 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	30/06/2019 (*)	
	Importe	%
Ingresos Ordinarios	17.931.337	100
Otros ingresos de explotación	18.412	0
	<u>17.949.749</u>	<u>100</u>

(*) Saldos no auditados.

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 3.982.410 euros.

b) Otros gastos de explotación

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

	30/06/2019 (*)
Servicios exteriores:	
Reparaciones y conservación	367.450
Servicios de profesionales independientes	251.404
Pérdidas provisión comerciales incobrables	19.844
Otros servicios	5.990.589
	<u>6.629.287</u>
Otros gastos de gestión corriente:	
Impuesto sobre bienes inmuebles	706.869
Otros gastos	214.795
	<u>921.664</u>
	<u>7.550.951</u>

(*) Saldos no auditados.

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	30/06/2019 (*)
Ingresos financieros:	
Otros ingresos financieros	471
	<u>471</u>
Gastos financieros:	
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 9)	(1.952.456)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(305.089)
Otros gastos financieros	(247.356)
	<u>(2.504.901)</u>
	<u>(2.504.430)</u>

(*) Saldos no auditados.

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

	30 de junio de 2019 (*)
Saldo ingresos y gastos del periodo	2.975.451
Impuesto sobre Sociedades	-
Resultados antes de impuestos	2.975.451
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(60.525)
Diferencias temporarias	637.913
aumentos	775.103
disminuciones	(137.191)
Base imponible (resultado fiscal)	3.552.839
Base imponible negativa sin activar	(341.293)
Base imponible positiva (resultado fiscal)	3.894.132

(*) Saldos no auditados.

Las diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores (775.103 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 30 de junio de 2019 que reducen la base imponible del periodo incluyen la reversión de la limitación de la amortización fiscalmente deducible en un periodo de 10 años de la amortización contable, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por importe de 137.191 euros.


El importe de "Base imponible negativa sin activar" por importe negativo de 341.293 euros, es el total de bases imponibles negativas de la Sociedad dominante generadas en el periodo terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2019 asciende a 650.355 euros, das cuales 309.062 euros fueran generadas en el ejercicio 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 bases imponibles pendientes de compensar.

En el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 el Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles.



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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto (*)
	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	(1.151.013)
Impuesto sobre Sociedades	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	<u>(1.151.013)</u>

(*) Saldos no auditados.

16.2 Situación fiscal

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 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

	<u>30/06/2019 (*)</u>	<u>31/12/2018</u>
Impuesto sociedades	538.946	538.946
IVA	37.638	503
Retenciones a cobrar	13.260	-
Otras deudas	47	-
	<u>589.891</u>	<u>539.449</u>

(*) Saldos no auditados.

b) Deudas con la Administración Pública

	<u>30/06/2019 (*)</u>	<u>31/12/2018</u>
IVA	333.451	502.085
Retenciones practicadas	35	11.349
	<u>333.486</u>	<u>513.434</u>

(*) Saldos no auditados.

Inspecciones fiscales

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

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

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 30 de junio de 2019 (*)
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593		-	495.593
Derivados	52.346		-	52.346
Total de activos por impuesto diferido	547.939	-	-	547.939
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)		-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

(*) Saldos no auditados.

	Saldo a 19 de diciembre de 2018	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre de 2018
Activos por impuesto diferido				
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
Pasivos por impuesto diferido				
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 de la entrada en el régimen SOCIMI esa reversión es interrumpida.

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

17 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2019 el Grupo no tiene compromisos de ningún tipo.

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

18 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 los miembros del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

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

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

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

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

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

19 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Cuentas a cobrar	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	-	(16.968)
Iberian Holdings Spain, S.L.	-	7.489
	-	(9.479)

(*) Saldos no auditados.

	Cuentas a pagar	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	408.726	167.809
Sierra Portugal, S.A.	442	442
(Nota 14)	409.168	168.252

(*) Saldos no auditados.

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

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

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

(*) Saldos no auditados.

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

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

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

Los principales servicios incluidos en los Contratos de Gestión son:

Contrato de Gestión Corporativa:

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

Contrato de Gestión de Activos:

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

Contratos de Gestión Operativa:

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

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

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	Área total centro (metros cuadrados)	Área de la sociedad (metros cuadrados)	Grado de ocupación
Gran Casa	Iberian Assets, S.A.	Zaragoza, España	1997	76.793	37.846	97%
Max Center - Max Ocio, dos Centros Comerciales	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	59.406	37.329	93%
Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	47.666	41.262	99%
				183.865	116.437	

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

21 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

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

22 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 30 de junio de 2019 (ni a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, al término del periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2019 el Consejo de Administración se encontraba constituido por tres hombres.

23 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

Con fecha 17 de septiembre de 2019 la sociedad dominante ha aprobado, como accionista único, los siguientes acuerdos relativos a su sociedad dependiente, Iberian Assets, S.A.:

- Reducción del capital de la sociedad dependiente, actualmente fijado en la cuantía de 13.800.707,92 euros, a la cuantía de 60.000 euros. La reducción de capital se realizará mediante la disminución del valor nominal de las acciones. La reducción de capital conllevará el incremento de la reserva voluntaria en la cantidad de 13.740.707,92 euros;
- Reducción de la reserva legal, que actualmente asciende a 2.770.942,57 euros para ajustarla a la cifra exigida por la legislación mercantil, fijando la misma en 12.000 euros. El importe reducido de la reserva legal se destinará al incremento de las reservas voluntarias;
- Subsanación de la decisión relativa a la devolución de prima de emisión revocando dicha decisión y decidiendo aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 5.311.841,16 euros. El pago al Accionista Único de dividendo a cuenta se hará en los siguientes plazos:
 - o Un importe de 1.455.841,16 euros se abonará con anterioridad al 30 de septiembre de 2019;
 - o Un importe de 3.856.000,00 euros se abonará con anterioridad al 30 de diciembre de 2019.



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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (40 páginas de papel común) que preceden a este escrito.



D. Peter Korbicka

Presidente

VER PÁGINA SIGUIENTE



D. Radoslaw Mokry

Consejero



D. Alexandre Miguel Durao Fernandes

Consejero



D. Iñigo Dago Elorza

Secretario – no consejero

Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria en su totalidad, así como el balance intermedio consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, y dan su conformidad, y delegan en el Secretario del Consejo de Administración, D. Iñigo Dago Elorza la facultad de visar los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (40 páginas de papel común) que preceden a este escrito.

VER PÁGINA ANTERIOR


D. Peter Korbacka

Presidente

VER PÁGINA ANTERIOR

D. Radoslav Mokry

Consejero


D. Alexandre Miguel Durao Fernandes

Consejero



D. Iñigo Dago Elorza

Secretario - no consejero

Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria en su totalidad, así como el balance intermedio consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, y dan su conformidad, y delegan en el Secretario del Consejo de Administración, D. Iñigo Dago Elorza la facultad de visar los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Estados Financieros Intermedios Individuales
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a combination of letters and a large loop.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE 2018

(Expresados en Euros)

ACTIVO	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inversiones en empresas del grupo	245.252.039	256.543.209
Instrumentos de patrimonio	245.252.039	256.543.209
ACTIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	260	4.157
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	227	-
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	227	-
Deudores varios	33	4.157
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.400.159	-
Otros activos financieros	2.400.159	-
Periodificaciones a corto plazo	371.459	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	341.550	2.317.451
	3.113.428	2.321.608
TOTAL ACTIVO	248.365.467	258.864.817
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO:		
Fondos propios	240.322.552	255.167.938
Capital	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	234.523.000	250.477.000
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	(150.093)	-
Otras aportaciones de socios	1.600.000	-
Reservas	(63.497)	(2.972)
Resultados de ejercicios anteriores	(306.090)	-
Resultado del ejercicio	(280.768)	(306.090)
	240.322.552	255.167.938
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas a largo plazo	300.000	-
Deudas con empresas del Grupo	300.000	-
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo	7.712.000	-
Deudas con empresas del Grupo	7.712.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.915	3.696.879
Acreedores varios	30.880	3.696.879
Otras deudas con las Administraciones Públicas	35	-
	7.742.915	3.696.879
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	248.365.467	258.864.817

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

(Expresadas en Euros)

	30 de junio de 2019
Otros gastos de explotación	(280.679)
Servicios exteriores	(280.679)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(280.679)
Gastos financieros	(89)
RESULTADO FINANCIERO	(89)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(280.768)
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(280.768)

