



Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 40.911 euros junto con una prima de emisión de 1.889.679,09 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 14 de junio de 2022, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretti Álvarez González

14 de junio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/06154

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

Don Miguel Livinio García Stuyck, Secretario del Consejo de Administración de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”)

CERTIFICA

Que, con fecha 14 de junio de 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el informe relativo a los derechos de crédito que se propone compensar en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos que será propuesta a los accionistas de la Sociedad, ello para su aprobación en una Junta General Extraordinaria de accionistas que ha sido convocada en el día de hoy para su celebración el día 14 de julio de 2022, en primera convocatoria, y el día 15 de julio de 2022, en segunda convocatoria.

Se reproduce a continuación de manera literal el texto del citado informe.

**“TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y
PROPIUESTA DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

En Madrid, a 14 de junio de 2022

El Consejo de Administración de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”), ha elaborado el presente informe en relación con el aumento de capital social de la Sociedad mediante compensación de créditos que se propone someter a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, convocada para su celebración el próximo día 14 de julio de 2022, en primera convocatoria, y el día 15 de julio de 2022, en segunda convocatoria, con el objeto de describir: (i) la naturaleza y características de los créditos que serán objeto de compensación en el aumento de capital que se propone; (ii) la identidad de los aportantes de los créditos; (iii) el número de acciones que hayan de emitirse en el aumento de capital; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la concordancia de los datos relativos a los créditos respecto de la contabilidad de la Sociedad.

El presente informe recoge asimismo la propuesta de modificación estatutaria resultante del mencionado aumento de capital en cumplimiento de lo previsto en el artículo 286 de la LSC.

1. ANTECEDENTES

La Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en el día de hoy (la “JGO”) ha acordado distribuir, entre otros, un dividendo con cargo a parte de los beneficios del ejercicio 2021 por importe de 2.402.276,40 € y cuyo pago en efectivo está previsto el día 13 de julio de 2022.

De conformidad con las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, parte de los resultados de la Sociedad no corresponden a beneficios líquidos provenientes de la actividad de la Sociedad, sino que tiene su origen principalmente el deterioro por reversión del valor contable de la participación en empresas del Grupo registrado en el epígrafe “Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.

No obstante, con objeto de posibilitar el pago del citado dividendo, en el marco de la JGO los dos principales accionistas de la Sociedad, esto es Armati Limited y Sierra Iberian Assets Holding,

S.A.U. (*los “Accionistas Mayoritarios”*), han aceptado recibir el importe que les corresponde bajo el citado dividendo en especie en forma de pagarés “no a la orden” y “a la vista”. Adicionalmente, los Accionistas Mayoritarios han manifestado en la JGO su voluntad de proceder a la capitalización de los mencionados pagarés en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos cuya convocatoria se realizará con fecha del presente informe.

Con objeto de proceder a la capitalización de los pagarés en la referida ampliación de capital por compensación de créditos, los pagarés correspondientes a los Accionistas Mayoritarios se emiten “a la vista” y “no a la orden” y son, por tanto, líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad desde la fecha de su emisión.

Los Accionistas Mayoritarios han instruido a la Sociedad para que los pagarés sean custodiados por ésta hasta la fecha de su capitalización.

En concreto, los Accionistas Mayoritarios han recibido en el día de hoy pagarés a la vista y no a la orden y, por tanto, son titulares de los siguientes derechos de crédito frente a la Sociedad:

- **Armati Limited** es titular de un derecho de crédito frente a la Sociedad por importe de 1.689.213,24 € (el “**Crédito Armati**”) que es líquido, vencido y exigible en su totalidad y que deriva del pagaré “no a la orden” y “a la vista” Número 1 emitido por la Sociedad con fecha 14 de junio de 2022 (el “**Pagaré Armati**”).

Se hace constar (i) que adicionalmente al importe del Crédito Armati (esto es la cantidad 1.689.213,24 €), Armati Limited es titular de un derecho de crédito frente a la Sociedad, derivado asimismo del Pagaré Armati, por importe de 38,41 €, y (ii) que éste importe no se compensa en la ampliación de capital propuesta habida cuenta de que resulta inferior al precio de suscripción por acción propuesto para la ampliación de capital por compensación de créditos, y por tanto se transferirá a Armati en la fecha en que tenga lugar la compensación del Crédito Armati.

- **Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.** es titular de un derecho de crédito frente a la Sociedad por importe de 241.376,85 € (el “**Crédito Sierra**” y junto con el Crédito Armati los “**Derechos de Crédito**”) que es líquido, vencido y exigible en su totalidad y que deriva del pagaré “no a la orden” y “a la vista” Número 2 emitido por la Sociedad con fecha 14 de junio de 2022 (el “**Pagaré Sierra**” y conjuntamente con el Pagaré Armati los “**Pagarés**”).

Se hace constar (i) que adicionalmente al importe del Crédito Sierra (esto es la cantidad 241.376,85 €), Sierra es titular de un derecho de crédito frente a la Sociedad, derivado asimismo del Pagaré Sierra, por importe de 46,39 €, y (ii) que éste importe no se compensa en la ampliación de capital propuesta habida cuenta de que resulta inferior al precio de suscripción por acción propuesto para la ampliación de capital por compensación de créditos, y por tanto se transferirá a Sierra en la fecha en que tenga lugar la compensación del Crédito Sierra.

Para mantener el trato paritario entre los accionistas de la Sociedad, el resto de los accionistas también han tenido la oportunidad de optar por recibir en la JGO el citado dividendo en especie, en forma de pagarés no a la orden y a la vista, en los mismos términos y en la misma proporción que los Accionistas Mayoritarios, sin que ninguno de los mencionados accionistas haya optado por recibir el pago de dividendo en pagarés.

2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR

Los derechos de créditos a compensar mediante el aumento de capital se corresponden con los Derechos de Crédito definidos y especificados en el apartado 1 anterior y en los importes especificados en dicho apartado. Por tanto, el importe agregado a compensar con ambos Derechos de Crédito asciende a la cantidad de 1.930.590,09 €.

Como se indica anteriormente, la cuantía total del aumento de capital se corresponde con el valor de los Derechos Créditos, que a su vez representan la mayoría si bien no la totalidad del importe de los créditos que ostentan los Accionistas mayoritarios bajo los Pagarés, quedando por tanto a deber por parte de la Sociedad la cuantía de 38,41 € a favor de Armati y la cuantía de 46,39 € a favor de Sierra, cuantías que serán abonadas en efectivo el mismo día del aumento de capital.

Los Accionistas Mayoritarios son titulares de los Derechos de Crédito, en tanto que titulares de los mencionados Pagarés, tal y como se ha señalado en el apartado 1 anterior.

A los efectos oportunos, se hace constar que los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad en la fecha de emisión del presente informe, cumpliendo por tanto los requisitos necesarios para su capitalización.

3. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES DEL LOS CRÉDITOS

Los aportantes de los Derechos de Crédito son los citados Accionistas Mayoritarios, cuyos datos identificativos son los siguientes:

- **Armati Limited**, sociedad de nacionalidad chipriota, con domicilio social en Klimentiou 41-43, Klimentiou Tower, 1st floor, Flat/Office 11, 1061 Nicosia, Chipre, inscrita en el Registro Mercantil de Chipre con número HE386942 y con Número de Identificación Fiscal (NIF) N-6001695-C (en adelante “**Armati**”); y
- **Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Calle Goya 22, 3º, 28028 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y con Número de Identificación Fiscal (NIF) A-83268375 (en adelante “**Sierra**”).

Armati es titular del Crédito Armati y Sierra es titular del Crédito Sierra de conformidad con lo definido y especificado en el apartado 1 anterior.

4. NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR

El aumento de capital se efectuará mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones, con igual valor nominal que las existentes (esto es, 1,00 € euros por acción) y de su misma clase, a las que corresponderá una prima de emisión por acción de 46,19 €.

5. CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL

El capital social, que actualmente es de 5.000.000 €, se incrementará en la cantidad de 40.911 €, quedando el capital social resultante en 5.040.911 €

El aumento de capital social se efectuará mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones, con una prima total de emisión de 1.889.679,09 €, siendo la prima de emisión por cada una de las acciones nuevas de 46,19 €, tal y como se ha indicado en el apartado 4 anterior.

Se propone como precio de suscripción de las nuevas acciones la cifra de 47,19 € por acción (incluyendo nominal y prima de emisión). Esta cifra responde al valor medio de cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth durante el periodo de los 6 meses anteriores al día 11 de junio de 2022 y redondeado a dos decimales.

La cuantía total del aumento de capital se corresponde con el valor de los Derechos de Crédito que se compensarán en ese importe mediante dicho aumento de capital, correspondiendo:

- *a Armati la suscripción de 35.796 nuevas acciones mediante la compensación del Crédito Armati (esto es 1.689.213,24 €); y*
- *a Sierra la suscripción de 5.115 nuevas acciones mediante la compensación del Crédito Sierra (esto es 241.376,85 €).*

6. CONCORDANCIA DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

Se hace constar expresamente que los datos relativos a los Derechos de Crédito a compensar, señalados en los apartados 1 y 2 del presente informe, concuerdan con los datos que sobre los mismos constan en los libros de contabilidad de la Sociedad.

7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

Como consecuencia del aumento de capital por compensación de créditos descrita en los apartados anteriores, deberá modificarse la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para reflejar la nueva cifra del capital social y el nuevo número de acciones en que dicho capital queda dividido tras el referido aumento.

En concreto, se propone a los Sres. accionistas la siguiente redacción del mencionado artículo 5 de los Estatutos Sociales:

"Artículo 5. Capital social.

El capital social es de cinco millones cuarenta mil novecientos once euros (5.040.911 €) dividido en cinco millones cuarenta mil novecientos once (5.040.911) acciones nominativas, de un euro (1 €) de valor nominal cada una íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie."

De conformidad con lo anterior, se emite el presente informe a los efectos legales oportunos en Madrid, a 14 de junio de 2022."

Y, para que así conste, expido la presente certificación en Madrid, a 14 de junio de 2022.



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