

## A BME GROWTH

Madrid, 25 de Abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("Trivium SOCIMI" o la "Sociedad") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

### Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

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

Atentamente,

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

## **Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2. a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Recuperación de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
---	--

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo constituyen un 99,9% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor, tal y como se dispone en la nota 3.1.1 y 6 de la memoria. El total de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo registrado en el activo no corriente del balance asciende a 228.504.196 euros a 31 de diciembre de 2022.

La corrección por deterioro de valor se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce. La Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 5.592.728 euros sobre su inversión a 31 de diciembre de 2022.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el análisis del deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas al largo plazo requiere de juicios y estimaciones de la Sociedad.

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

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

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

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

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

21 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/09527

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022





**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 6	228.504.196	226.266.846
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>228.504.196</b>	<b>226.266.846</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	337.898	115.021
<b>Total Activo corriente</b>		<b>337.898</b>	<b>115.021</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>228.842.094</b>	<b>226.381.867</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos Propios		226.126.742	226.376.069
Capital	8.1	5.040.911	5.000.000
Capital escriturado		5.040.911	5.000.000
Acciones propias	8.1	(112.855)	(150.083)
Prima de Emisión	8.1	219.412.679	217.523.000
Aportación socios	8.2	1.600.000	1.600.000
Reserva legal	8.2	1.000.000	457.212
Otras reservas	8.2	(63.497)	(63.497)
Resultados de ejercicios anteriores	8.4	(13.677.137)	(13.677.137)
Dividendo activo a cuenta	8.3	(786.804)	-
Resultado del ejercicio	8.4	13.713.445	15.686.574
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>226.126.742</b>	<b>226.376.069</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	2.526.650	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		188.702	5.798
Acreedores varios	5 y 9	166.455	5.745
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	22.247	53
<b>Total Pasivo corriente</b>		<b>2.715.352</b>	<b>5.798</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>228.842.094</b>	<b>226.381.867</b>

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>8.316.426</b>	<b>3.132.404</b>
Por dividendos en inversiones en empresas del grupo	10.1	8.316.426	3.132.404
<b>Gastos de explotación</b>		<b>5.428.545</b>	<b>12.554.170</b>
Servicios exteriores	10.2	(164.183)	(131.664)
Deterioro participaciones en instrumentos de patrimonio	5	5.592.728	12.685.834
<b>Resultado de explotación</b>		<b>13.744.971</b>	<b>15.686.574</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(31.526)</b>	<b>-</b>
Por créditos empresas del grupo	10.3	(31.526)	-
<b>Resultado Financiero</b>		<b>(31.526)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	8	<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Capital	Acciones propias	Prima de Emisión	Aportación de socios	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	(Nota 8.1)	(Nota 8.1)	(Nota 8.1)	(Nota 8.2)	(Nota 8.2)	(Nota 8.2)	(Nota 8.4)	(Nota 8.4)	(Nota 8.3)	
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	5.000.000	(150.083)	231.523.000	1.000.000	457.212	(83.497)	(366.096)	(13.371.047)	-	<b>224.669.495</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	15.686.574	-	15.686.574
Otras variaciones del patrimonio neto-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	(13.371.047)	13.371.047	-	-
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(14.000.000)	-	-	-	-	-	-	(14.000.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	5.000.000	(150.083)	217.523.000	1.000.000	457.212	(83.497)	(13.677.137)	15.686.574	-	<b>226.376.069</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	13.713.445	-	13.713.445
Otras variaciones del patrimonio neto-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado ejercicio 2021	-	-	-	-	542.788	-	15.143.786	(15.686.574)	-	-
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	40.911	-	1.899.679	-	-	-	-	-	-	1.940.590
Operaciones con acciones propias (ventas)	-	37.229	-	-	-	-	-	-	-	37.229
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(15.143.786)	-	(796.804)	(15.940.590)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	5.040.911	(112.855)	219.422.679	1.000.000	1.000.000	(83.497)	(13.677.137)	13.713.445	(796.804)	<b>226.126.742</b>

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>8.340.849</b>	<b>2.980.677</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	13.713.445	15.686.574
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Correcciones valorativas por deterioro	5	(5.592.728)	(12.685.834)
- Gastos financieros	6	31.526	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
- Acreedores y otras cuentas a pagar		188.606	(20.063)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>3.355.378</b>	<b>10.817.596</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>			
- Empresas del grupo y asociadas	5	3.355.378	10.817.596
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(11.473.350)</b>	<b>(14.000.000)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
- Emisión de deudas con Empresas del grupo y asociadas		2.526.650	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
- Dividendos	7.1	(14.000.000)	(14.000.000)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>222.877</b>	<b>(201.727)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5	115.021	316.748
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	337.898	115.021

Las Notas 1 a 18 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

## TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA

#### 1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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



A 31 de diciembre de 2022 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en participaciones en el capital de otras entidades cuyo objeto social principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

#### Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria con fecha de 28 de marzo de 2019 y efecto 1 de enero de 2019 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

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

## **2. Bases de presentación**

### **a) Imagen fiel**

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

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

#### **b) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

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

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con el valor de determinados instrumentos financieros (Nota 3.1) y el cálculo de provisiones (Nota 3.4). Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

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

#### Valoración de los instrumentos de patrimonio

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

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

#### **d) Comparación de la información**

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

#### **e) Elementos recogidos en varias partidas**

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

#### **f) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2021.





### **g) Fondo de maniobra negativo**

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio un fondo de maniobra negativo por importe de 2.377.454 euros como consecuencia, fundamentalmente, del vencimiento a corto plazo de las deudas con empresas del grupo. La Sociedad se encuentra en proceso de novación del contrato de préstamo para extender su vencimiento. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales 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 lo que figuran registrados.

### **3. Criterios contables**

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

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

#### **3.1 Instrumentos financieros**

##### **3.1.1 Activos financieros**

##### Activos financieros a coste

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

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





#### *Valoración inicial*

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

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

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

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

#### *Deterioro del valor*

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

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

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

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

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

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

### 3.1.2 Pasivos financieros

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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



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

### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.3 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

#### Régimen SOCIMI:

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión (Ley 11/2021, de 9 de julio).

### **3.4 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

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

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

#### Ingresos por dividendos e intereses

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

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

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



### 3.6 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

### 3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

### 3.8 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

### 3.9 Combinaciones de negocio

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

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

### **3.10 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

#### **➤ Aportación no dineraria**

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

#### **➤ Fusión y escisión**

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

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

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

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

#### **➤ Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución**

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



#### 4. Gestión del riesgo financiero

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

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

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

##### Gestión del riesgo financiero

###### a) Riesgo de crédito

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

###### b) Riesgo de liquidez

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

###### c) Riesgo de interés

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

###### d) Otros riesgos:

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación los Administradores de la Sociedad consideran que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

La Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias de su sociedad participada Iberian Assets, S.A., comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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



## 5. Instrumentos financieros

### Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros," excepto "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 7), es el siguiente:

#### *Activos financieros:*

Categorías	Activos Financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste	228.504.196	226.266.846	228.504.196	226.266.846
<b>Total</b>	<b>228.504.196</b>	<b>226.266.846</b>	<b>228.504.196</b>	<b>226.266.846</b>

#### *Pasivos financieros:*

Categorías	Pasivos Financieros a corto plazo			
	Créditos, Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	2.693.105	5.745	2.693.105	5.745
<b>Total</b>	<b>2.693.105</b>	<b>5.745</b>	<b>2.693.105</b>	<b>5.745</b>

Con fecha 1 de julio de 2022 la Sociedad ha recibido un préstamo de Iberian Assets, S.A. por un importe máximo de 5.000.000 euros, del cual tiene dispuesto a 31 de diciembre de 2022 un importe de 2.500.000 euros. El vencimiento del préstamo es en 3 de julio de 2023. Este préstamo devenga tipo de variable de Euribor a 3 meses más un diferencial del 1,8% anual. Los intereses devengados en el ejercicio de 2022 ascienden a 31.526 euros reconocidos en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El préstamo permite la capitalización de los intereses de forma trimestral. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene capitalizados intereses por importe de 20.788 euros y devengados y pendientes de capitalizar por importe de 5.862 euros.

## 6. Participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

### Participaciones en empresas del grupo

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

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

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

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

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

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

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2022
<b>Coste:</b>				
Inversiones en empresas de Grupo	231.859.574	-	(3.355.378)	228.504.196
<b>Deterioro:</b>				
Inversiones en empresas de Grupo	(5.592.728)	-	5.592.728	-
<b>Neto Inversiones en empresas de Grupo</b>	<b>226.266.846</b>	<b>-</b>	<b>2.237.350</b>	<b>228.504.196</b>

El movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" durante el ejercicio 2021 fue el siguiente:

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

Las bajas del ejercicio 2022 corresponden a la aprobación, por parte del Accionista Único de la sociedad dependiente, con fecha 13 de junio de 2022 de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias existentes, por importe de 3.355.378 euros.

A 31 de diciembre de 2022 el valor neto en libros de la participación del 100% en la sociedad Iberian Assets, S.A.U. asciende a 228.504.196 euros. La Sociedad ha procedido a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerando éste el valor teórico contable según los estados financieros de la sociedad participada y las plusvalías tácitas. El importe de la reversión del deterioro realizada en el ejercicio asciende a 5.592.728 euros registrado en el epígrafe "Deterioro de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene registrado ningún deterioro de inversiones en empresas del grupo.

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene el 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. con un valor neto contable de 228.504.196 euros (226.266.846 euros a 2021) y, cuyo patrimonio a 31 de diciembre de 2022 y 2021, está formado por:

	Euros	
	2022	2021
Capital Social	60.000	60.000
Reserva Legal	12.000	12.000
Reservas Voluntarias	736	3.356.113
Resultado del ejercicio	7.800.310	3.644.622
Operaciones de cobertura	3.810.545	(803.903)
Subvenciones	86.633	92.000
Dividendo a cuenta	(4.671.804)	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>7.098.420</b>	<b>6.360.832</b>
Plusvalías tácitas	223.548.676	219.905.014
<b>Valor de la inversión en libros en la sociedad</b>	<b>230.647.096</b>	<b>226.266.846</b>

Las plusvalías tácitas corresponden al exceso de valor de mercado de las inversiones inmobiliarias con respecto al valor neto contable de los activos a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

A 31 de diciembre de 2022 la valoración realizada por el experto independiente, Cushman & Wakefield, asciende a 466.002.000 euros y el valor neto contable de los activos en la sociedad participada asciende a 242.453.324 euros por lo que la Sociedad considera las plusvalías tácitas por importe de 223.548.676 euros.

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

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	337.898	115.021
	<u>337.898</u>	<u>115.021</u>

## 8. Fondos propios

### 8.1 Capital escriturado y prima de emisión

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



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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 4.936.400 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 50,74082327202210 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas:

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

Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal y una prima de emisión por importe de 46,19 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de los créditos que ostentaban los accionistas mayoritarios frente a la Sociedad. Dicha ampliación de capital se ha realizado:

- Armati Limited tenía un crédito frente a la Sociedad por importe de 1.689.213 euros, vencido, líquido y exigible que ha sido compensado con la suscripción de 35.796 nuevas acciones; y
- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. tenía un crédito frente a la Sociedad por importe de 241.377 euros, vencido, líquido y exigible que ha sido compensado con la suscripción de 5.115 nuevas acciones.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
Armati Limited	87,45%	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	12,40%	12,39%
Minoritarios y autocartera	0,15%	0,85%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

A 31 de diciembre de 2022 el capital social está constituido por 5.040.911 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 43,5264 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas por los Accionistas de la Sociedad.

#### *Acciones propias*

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor de las acciones propias asciende a 112.855 euros y 150.083 euros, respectivamente.

#### 8.2 Reservas

### *Reserva Legal*

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

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

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

El 14 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 542.788 euros.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad no tiene totalmente constituida la reserva legal.

### *Otras reservas*

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la ampliación de capital y los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad por un importe de 63.497 euros en ambos ejercicios.

### *Aportación de socios*

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

### 8.3 Dividendo a cuenta

Con fecha de 2 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 786.804 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 13 de diciembre de 2022 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

#### **ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL**

01.12.2022 - 30.11.2023

	Euros
Disponibilidades líquidas (01.12.2022)	58.902
+ Previsión de cobros durante el periodo	11.496.804
- Previsión de pagos durante el periodo	(10.630.510)
Disponibilidades líquidas (30.11.2023)	925.196
Dividendo a cuenta resultados 2022 propuesto	(786.804)
= Excedente	138.392

### 8.4 Propuesta de distribución del resultado

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

	Euros	
	2022	2021
<b>Bases de reparto:</b>		
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	13.713.445	15.686.574
<b>Total</b>	<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>
<b>Aplicación:</b>		
A Reserva legal	8.182	542.788
A Dividendo a Cuenta	786.804	-
A Dividendos	12.918.459	15.143.786
<b>Total</b>	<b>13.713.445</b>	<b>15.686.574</b>

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

## 9. Pasivos financieros

### Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Corriente:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 5)	2.526.650	-
Acreedores varios	166.455	5.745
	<u>2.693.105</u>	<u>5.745</u>

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por la Ley 18/2022) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 (modificada por Ley 18/2022), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	26
Ratio de operaciones pagadas	28	26
Ratio de operaciones pendientes de pag	51	18
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	127.360	151.021
Total pagos pendientes	29.659	98



Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, un importe de 127.360 euros que corresponden a un volumen de 67 facturas, y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2022 (durante el ejercicio 2021 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, un importe de 151.021 euros que corresponden a un volumen de 73 facturas y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número total de facturas recibidas).

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. 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.

## 10. Ingresos y gastos

### 10.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Descripción	Euros	
	2022	2021
Por dividendos en inversiones en empresas del Grupo	8.316.426	3.132.404
	<b>8.316.426</b>	<b>3.132.404</b>

### 10.2 Otros gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

Descripción	Servicios exteriores	
	2022	2021
Servicios profesionales independientes	158.496	130.500
Servicios bancarios	5.688	1.164
<b>Total</b>	<b>164.184</b>	<b>131.664</b>

### 10.3 Ingresos y gastos financieros

La composición del epígrafe "Gastos financieros" del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	2022	2021
Por deudas con empresas del grupo (Nota 5)	(31.526)	-
	<b>(31.526)</b>	<b>-</b>



## 11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

	Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	13.713.445	15.686.574
Diferencias temporarias	(5.592.728)	(12.685.834)
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>	<b>8.120.717</b>	<b>3.000.740</b>

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni durante el ejercicio 2021.

El total de bases imponibles de la Sociedad pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2022 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

### Inspecciones fiscales

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

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

### Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Retenciones de profesionales	22.247	53
<b>Total</b>	<b>22.247</b>	<b>53</b>

## 12. Compromisos

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

## 13. Consejo de Administración y Alta Dirección

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración no han devengado retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones, con excepción de la retribución correspondiente a las 273 acciones que dispone uno de los miembros del Consejo de Administración adquiridas con fecha 13 de junio de 2019 en virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrado el 6 de junio de 2019 (Nota 8.1).

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

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

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

**14. Otras operaciones con partes vinculadas**

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

	Euros 2022	Euros 2021
<b>Deudas con empresas del grupo (Notas 5 y 9)</b>		
Iberian Assets, S.A.	2.526.650	-
<b>Total</b>	<b>2.526.650</b>	<b>-</b>

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

	Euros 2022	Euros 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		
Iberian Assets, S.A.	8.316.426	3.132.404
	<b>8.316.426</b>	<b>3.132.404</b>
<b>Reversión de deterioro de participaciones en instrumentos patrimoniales</b>		
Iberian Assets, S.A.	5.592.728	12.685.834
	<b>5.592.728</b>	<b>12.685.834</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Iberian Assets, S.A.	(31.526)	-
	<b>(31.526)</b>	<b>-</b>

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 786.804 euros.

Dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.143.785 euros.

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

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

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

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

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

Devolución parcial de la Prima de emisión, constituida en el ejercicio 2020, por importe de 14.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Se aprobaron por el Consejo de Administración de la Sociedad el 23 de marzo de 2020 y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de junio de 2020, 18 de diciembre de 2020, 15 de marzo de 2021, 15 de junio de 2021, 21 de septiembre de 2021, 25 de noviembre de 2021, 14 de junio de 2022 y 2 de diciembre de 2022.

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

No es de aplicación.

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

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



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

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

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

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

No es de aplicación.

## 16. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red, son los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría de cuentas	20.999	19.720
Otros servicios distintos de auditoría (*)	15.270	10.800
	36.269	30.520

(\*) No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 y 2021.

## 17. Personal

La Sociedad no tiene personal propio ni 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021. Asimismo, al término del ejercicio 2022 el Consejo de Administración se encontraba constituido por una mujer y dos hombres.

## 18. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 22 de marzo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 3.856.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 30 de marzo de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

**ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL**  
01.03.2023 - 28.02.2024

Disponibilidades Líquidas (01.03.2023)	113.466
(+) Previsión de cobros durante el periodo	15.464.000
Operaciones de explotación	-
Operaciones financieras	15.464.000
(-) Previsión de pagos durante el periodo	(11.711.656)
Operaciones de explotación	(143.656)
Operaciones financieras	(11.568.000)
Disponibilidades Líquidas (28.02.2024)	3.865.810
(Dividendo a cuenta Resultados 2022 propuesto)	(3.856.000)
= Excedente	9.810

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

**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio de 2022**

## **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

### **1.1 Estrategia**

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

### **1.2 Inversiones y filiales**

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. El valor de mercado, a 31 de diciembre de 2022, de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 466.002.000 euros.

### **1.3 Estructura organizativa**

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

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

El total efectivo en 2022 asciende a un importe de 337.898 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 226.126.742. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2022 con un resultado positivo de 13.713.445 euros.

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

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

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



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

Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal y una prima de emisión por importe de 46,19 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de los créditos que ostentaban los accionistas mayoritarios frente a la Sociedad. Dicha ampliación de capital se ha realizado:

- Por compensación de crédito a favor de Armati Limited por importe de 1.689.213 euros mediante la suscripción de 35.796 nuevas acciones; y
- Por compensación de crédito a favor de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 241.377 euros mediante la suscripción de 5.115 nuevas acciones.

A 31 de diciembre de 2022 los accionistas de la Sociedad con una participación directa igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% CAPITAL
ARMATI LIMITED	87,45 %
SIERRA IBERIAN ASSETS HOLDING S.A.U.	12,40 %

A su vez, a 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la Sociedad con una participación indirecta igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad son los que se indican a continuación:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Peter Korbačka (Presidente)	-	87,45% (a través de Armati Limited (31))	87,45%

#### 4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2022 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2022 (€/acción): 46 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -9,803 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/22 46€, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2022: 231.882.000 € (5.041.000 acciones)



- Cotización máxima del periodo: 47,8€
- Cotización mínima del periodo: 45,6 €
- Volumen negociado (títulos): 3.620 acciones

## 5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Riesgo de mercado: el riesgo de tipo de interés de la Sociedad se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a corto plazo de interés variable.
- Riesgo de liquidez: el Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

## 6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.

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

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

## 8. INFORMACIÓN I+D+I

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2022 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

## 9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022.

## 10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

Se espera para el año 2023 una evolución en línea con 2022. El Grupo se centrará en 2023 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

## 11. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 22 de marzo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 3.856.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 30 de marzo de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

### **ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL** 01.03.2023 - 28.02.2024

Disponibilidades Liquidas (01.03.2023)	113.466
(+) Previsión de cobros durante el periodo	15.464.000
Operaciones de explotación	-
Operaciones financieras	15.464.000
(-) Previsión de pagos durante el periodo	(11.711.656)
Operaciones de explotación	(143.656)
Operaciones financieras	(11.568.000)
Disponibilidades Liquidas (28.02.2024)	3.865.810
(Dividendo a cuenta Resultados 2022 propuesto)	(3.856.000)
= Excedente	9.810

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES E INFORME DE GESTION DEL  
EJERCICIO 2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 28 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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



D. Peter Korbacka  
Presidente

**PREPARATION OF THE FINANCIAL  
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 28 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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



Mr Peter Korbacka  
President





El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES E INFORME DE GESTION DEL  
EJERCICIO 2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 28 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

D. Radoslav Mokry  
Consejero

**PREPARATION OF THE FINANCIAL  
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 28 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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

Mr Radoslav Mokry  
Director



El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

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



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL  
EJERCICIO 2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formado por 28 páginas.
- Informe de gestión, formado por 4 páginas.

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

Dña. Ana María Guedes Oliveira  
Consejera

**PREPARATION OF THE FINANCIAL  
STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Balance sheet, profit and loss statement, statement of changes in equity, cash flow statement and report, comprising 28 pages.
- Management report, consisting of 4 pages.

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

Mrs. Ana María Guedes Oliveira  
Director

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023,

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

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

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión consolidado





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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2. a) de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<b>Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias</b>	
--	--

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias ascienden a 443.395.405 euros y representan el 93% del total del activo consolidado, tal y como se desprende del balance consolidado adjunto.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en las notas 2, 3.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente. En 2022, el Grupo ha registrado un abono neto por reversión deterioro de valor por importe de 1.887.646 euros tal y como se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias en relación a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, así como el juicio asociado a las hipótesis utilizadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como el aspecto más relevante de la auditoría.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2022 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos e hipótesis más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 6.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.

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

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

### Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

---

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

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

---

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

---

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.



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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Goretty Álvarez González (20208)

24 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/09526

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

**Cuentas Anuales Consolidadas  
31 de diciembre de 2022**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' shape with a horizontal line at the bottom.

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

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Nota	Página
	3
	5
	6
	7
	8
1	8
2	11
3	12
	12
	15
	15
	16
	19
	19
	19
	20
	21
	22
	22
	23
	23
	24
	24
	24
	25
	25
4	25
	25
	26
	27
5	27
6	29
7	32
8	33
9	36
10	37
11	37
12	41
13	42
14	43
15	44
	44
	45
	46
16	47
17	47
18	47
19	49
20	50
21	50
22	50



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

## BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	6	443.395.405	448.284.343
Inversiones financieras a largo plazo		10.196.428	5.744.036
Instrumentos de patrimonio	7	117.587	131.706
Derivados	8 y 9	5.510.545	896.098
Otros activos	8 y 9	4.568.296	4.716.232
Activos por impuestos diferidos	15	495.593	495.593
<b>Total activo no corriente</b>		<b>454.087.426</b>	<b>454.523.972</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		543.352	359.096
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	472.503	299.058
Créditos con las Administraciones Públicas	15	37.927	52.470
Deudores varios	8 y 9	32.922	7.568
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	357.298	239.814
Periodificaciones a corto plazo		1.082.122	684.791
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	19.701.625	8.558.142
<b>Total activo corriente</b>		<b>21.684.397</b>	<b>9.841.843</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>475.771.823</b>	<b>464.365.815</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

## BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Fondos propios		205.576.411	208.557.413
Capital	11	5.040.911	5.000.000
Prima de emisión	11	219.412.679	217.523.000
Reservas	11	(16.078.252)	(9.946.380)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(13.677.137)	(13.677.137)
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(112.855)	(150.083)
Otras aportaciones de socios	11	1.600.000	1.600.000
Resultado consolidado del ejercicio	11	6.367.323	9.011.914
Dividendo activo a cuenta		(786.804)	-
Operaciones de cobertura	12	3.810.546	(803.901)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	86.633	92.000
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>205.663.044</b>	<b>208.649.413</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Provisiones a largo plazo		419.839	419.839
Otras provisiones		419.839	419.839
Deudas a largo plazo		252.369.732	238.154.077
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	247.179.991	233.007.733
Otros pasivos financieros	8 y 13	5.189.741	5.146.344
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>264.140.270</b>	<b>249.924.615</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		4.197.596	4.325.993
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	237.311	191.801
Otros pasivos financieros	8 y 13	3.960.285	4.134.192
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.770.913	1.465.794
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	135.811	136.578
Otros acreedores	8 y 13	1.203.221	928.716
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	353.605	228.760
Anticipos de clientes	8 y 13	78.276	171.740
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>5.968.509</b>	<b>5.791.787</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>475.771.823</b>	<b>464.365.815</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresadas en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>35.721.048</b>	<b>31.459.252</b>
Prestaciones de servicios	14	35.721.048	31.459.252
<b>Otros ingresos explotación</b>		<b>466.639</b>	<b>579.614</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	466.639	579.614
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(14.541.810)</b>	<b>(13.498.238)</b>
Servicios exteriores		(13.090.379)	(12.765.417)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	39.659	747.300
Tributos		(1.489.658)	(1.478.294)
Otros gastos de gestión corriente		(1.432)	(1.827)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>	6	<b>(11.483.986)</b>	<b>(11.069.048)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>1.873.527</b>	<b>6.775.312</b>
Deterioros y pérdidas	6	1.887.646	6.790.460
Resultado por enajenaciones y otras	8	(14.119)	(15.148)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>12.035.418</b>	<b>14.246.892</b>
Ingresos financieros		2.296	37
Gastos financieros		(5.670.391)	(5.235.015)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	14	<b>(5.668.095)</b>	<b>(5.234.978)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>
Impuesto sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	15	<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	4.614.447	806.712
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>4.614.447</b>	<b>806.712</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>10.981.770</b>	<b>9.818.626</b>

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Euros)

	Capital (Euros 12)	Reserva de emisión (Euros 12)	Reservas (Euros 12)	Resultado de ejercicios anteriores (Euros 12)	Acuerdos y partes operativas de la sociedad dependiente (Euros 12)	Otras aportaciones de socios (Euros 12)	Resultado del ejercicio (Euros 12)	Resultado a cuenta (Euros 12)	Ajuste por cambio de valor (Euros 12)	Subvenciones diferidas y ingresos recibidos (Euros 12)	TOTAL
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2020</b>	9.000.000	201.920.000	(791.400)	(300.000)	(100.000)	1.000.000	(22.326.818)	-	(1.408.402)	-	218.705.782
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	9.911.914	-	806.712	-	9.818.626
Operaciones con socios y propietarios	-	(108.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(25.116.812)	(116.371.047)	-	-	(10.528.919)	-	-	91.000	(239.426.878)
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	9.000.000	113.920.000	(816.400)	(416.371)	(100.000)	1.000.000	9.911.914	-	(601.690)	91.000	112.496.413
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2021</b>	9.000.000	113.920.000	(816.400)	(416.371)	(100.000)	1.000.000	9.911.914	-	(601.690)	91.000	112.496.413
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	6.367.323	-	6.418.887	-	12.786.210
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con derivados y partes que no son propias	80.000	9.000.000	-	-	37.000	-	-	-	-	-	9.117.000
Reservas	-	-	(17.141.704)	-	-	-	-	-	-	-	(17.141.704)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	(100.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.911.914	-	-	-	(18.910.918)	-	-	(15.900)	(8.909.004)
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	9.080.000	122.920.000	(826.300)	(416.371)	(100.000)	1.000.000	6.367.323	(790.000)	3.818.887	75.100	121.693.610

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.367.323	9.011.914
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	(2.296)	(37)
Gastos financieros	14	5.670.391	5.235.015
Correcciones valorativas por deterioro y pérdidas	6 y 7	(1.873.527)	(6.775.312)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(39.659)	(747.300)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	11.483.986	11.069.048
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	570.127	2.645.305
Otros activos corrientes		(8.493)	86.286
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	17.617	792.514
Otros pasivos corrientes		314.569	(960.342)
Otros activos y pasivos no corrientes		206.624	844.132
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(4.598.326)	(4.298.277)
Cobros de intereses		2.296	37
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		23.036	13.594
Otros cobros (pagos)		(357.670)	682.179
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>17.775.998</b>	<b>17.598.756</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(5.810.079)	(11.583.910)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(5.810.079)</b>	<b>(11.583.910)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión(reducciones) de instrumentos de patrimonio	11	37.228	(14.000.000)
Amortización de instrumentos de patrimonio		1.930.590	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	13.145.703	10.674.139
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(15.930.590)	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	(5.367)	92.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(622.436)</b>	<b>(3.233.861)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>11.143.483</b>	<b>2.780.985</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	8.558.142	5.777.157
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	19.701.625	8.558.142
		<b>11.143.483</b>	<b>2.780.985</b>

Las notas 1 a 22 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(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. y Armati Limited. Con fecha 13 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante se transformó en sociedad anónima y con posterioridad, el 19 de diciembre de 2018, cambia su denominación social pasando a adoptar su actual denominación.

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

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

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

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



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

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2022, Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo) (Nota 1.2).

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

### Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria con fecha de 28 de marzo de 2019 y efecto 1 de enero de 2019 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

### **1.2 Sociedades dependientes**

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



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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2022		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)	228.504.196	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

31 de diciembre de 2021		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)	226.266.846	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

### Transacciones en 2022 y 2021:

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

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

- ✓ 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.
- ✓ Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante ha notificado esta sociedad que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital (en 2022 y 2021).

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



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

### **2 BASES DE PRESENTACIÓN**

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016 y Real Decreto 1/2021), en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

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

#### **b) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

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

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

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

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





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

### Vida útil de las Inversiones Inmobiliarias

Los Administradores del Grupo determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. La vida útil de las inversiones inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El Grupo revisa en cada cierre la vida útil de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

### Valor razonable de las Inversiones inmobiliarias

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio obtiene valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") y en línea con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), las principales organizaciones internacionales de valoración a nivel inmobiliario y general, respectivamente.

### Activos por impuesto diferido

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

#### d) Comparación de la información

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidado consolidada al 31 de diciembre de 2022 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

#### e) Agrupación de partidas

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

## **3 CRITERIOS CONTABLES**

Las principales políticas contables empleadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

### **3.1 Sociedad Dependiente**

#### a) Adquisición de control

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

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

sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.7). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

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

### b) Adquisición por etapas

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

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

### c) Métodos de consolidación

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

- ✓ Homogeneización temporal: las cuentas consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
- ✓ Homogeneización valorativa: Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
- ✓ Agregación: Las diferentes partidas de las cuentas individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
- ✓ Eliminación inversión-patrimonio neto: Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente,



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

por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

- ✓ Eliminaciones de partidas intragrupo: Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

### d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.

### e) Pérdida de control

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

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

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

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

### 3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **3.4 Activos financieros**

#### **Activos financieros a coste amortizado**

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

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

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

#### *Deterioro del valor*

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

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

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

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

### **Activos financieros a coste**

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

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

### **Valoración inicial**

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

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

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

### **Valoración posterior**

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

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



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

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

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

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

### *Deterioro del valor*

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

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

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

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

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

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

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la



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

inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.5 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.6 Subvenciones recibidas**

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

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

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

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

### **3.7 Pasivos financieros**

#### *Pasivos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

### *Valoración inicial*

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

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

### *Valoración posterior*

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

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

## 3.8 Coberturas contables

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

El Grupo designa determinados derivados como:

### Cobertura de los flujos de efectivo

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **3.9 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

#### Régimen SOCIMI:

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

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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





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

### **3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

### **3.11 Reconocimiento de ingresos**

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

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

#### Prestación de servicios

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

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

### Ingresos por intereses

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

### **3.12 Distribución de dividendos**

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

El Grupo se encuentra acogido al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

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

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





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

### **3.14 Medio Ambiente**

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

### **3.15 Negocios conjuntos**

La Sociedad dependiente constituyó una Comunidad de Bienes para la explotación del parking del Centro Comercial Gran Casa. La Sociedad dependiente tiene registrada la aportación realizada a la Comunidad de Bienes como un instrumento de patrimonio, no contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, al no resultar de importe significativo. Los estados financieros de la Comunidad de Bienes a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se desglosan en la Nota 7.

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

### **3.16 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

#### **a) Aportación no dineraria**

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

#### **b) Fusión y escisión**

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

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

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



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

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

### c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

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

### 3.17 Información segmentada

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

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

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

### 3.18 Arrendamientos

#### Cuando el Grupo es el arrendador

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

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

## 4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

### 4.1 Gestión del riesgo financiero

#### a) Riesgo de mercado

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

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

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

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

### b) Riesgo de crédito

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

### c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestra en la Nota 7.

### d) Riesgo de ocupación

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

### e) Otros Riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

## 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2022 la ratio de apalancamiento financiero neto es 50,26% (31 de diciembre de 2021: 50,84%). Se calcula como (Deuda financiera -Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera (Nota 8)	247.417.302	233.199.534
Patrimonio Neto (Nota 11)	205.663.044	208.649.413
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	19.701.625	8.558.142
Apalancamiento neto	50,26%	50,84%



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

### 4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

## 5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2022		
	Inmobiliario	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	35.721.048	-	35.721.048
Otros ingresos de explotación	466.639	-	466.639
Otros gastos de explotación	(13.793.685)	(748.125)	(14.541.810)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(11.483.986)	-	(11.483.986)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.873.527	-	1.873.527
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>12.783.543</b>	<b>(748.125)</b>	<b>12.035.418</b>
Ingresos financieros	2.296	-	2.296
Gastos financieros	(5.670.391)	-	(5.670.391)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.668.095)</b>	<b>-</b>	<b>(5.668.095)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.115.448</b>	<b>(748.125)</b>	<b>6.367.323</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>7.115.448</b>	<b>(748.125)</b>	<b>6.367.323</b>



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

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

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

## 31 de diciembre de 2022

	Inmobiliario	Corporativo	Total
Inversiones inmobiliarias	443.395.405	-	443.395.405
Inversiones financieras a largo plazo			
Instrumentos de patrimonio	117.587	-	117.587
Derivados	5.510.545	-	5.510.545
Otros activos	4.568.296	-	4.568.296
Activos por impuestos diferidos	495.593	-	495.593
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>454.087.426</b>	<b>-</b>	<b>454.087.426</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505.425	37.927	543.352
Periodificaciones a corto plazo	1.082.122	-	1.082.122
Inversiones financieras a corto plazo	357.298	-	357.298
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	19.701.625	-	19.701.625
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>21.646.470</b>	<b>37.927</b>	<b>21.684.397</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>475.733.896</b>	<b>37.927</b>	<b>475.771.823</b>
Provisiones a largo plazo	419.839	-	419.839
Deudas con entidades de crédito	247.179.991	-	247.179.991
Otros pasivos financieros	5.189.741	-	5.189.741
Pasivos por impuestos diferidos	11.350.699	-	11.350.699
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>264.140.270</b>	<b>-</b>	<b>264.140.270</b>
Deudas a corto plazo	237.311	-	237.311
Otros pasivos financieros	3.960.285	-	3.960.285
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.417.308	353.605	1.770.913
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.614.904</b>	<b>353.605</b>	<b>5.968.509</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>269.755.174</b>	<b>353.605</b>	<b>270.108.779</b>

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

### 31 de diciembre de 2021

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

## 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 31/12/2020</b>	<b>185.211.562</b>	<b>227.276.410</b>	<b>8.763.027</b>	<b>2.165.929</b>	<b>5.959.527</b>	<b>10.283.452</b>	<b>439.659.907</b>
Altas	-	4.466.627	111.300	-	159.864	8.165.234	12.903.025
Salidas, bajas o reducciones	-	(3.089.321)	(393.235)	-	(6.578)	-	(3.489.134)
Traspasos	-	2.540.685	2.359.440	217.522	359.653	(5.477.300)	-
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	1.318.573	336.155	-	987	-	1.655.714
Dotación para amortización	-	(9.402.857)	(1.323.555)	(273.403)	(69.234)	-	(11.069.048)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	8.623.879	-	-	-	-	8.623.879
<b>Saldo a 31/12/2021</b>	<b>185.211.562</b>	<b>231.733.996</b>	<b>9.853.132</b>	<b>2.110.048</b>	<b>6.404.219</b>	<b>12.971.386</b>	<b>448.284.343</b>
Coste	185.211.562	274.925.411	13.051.924	2.775.233	7.741.343	12.971.386	496.678.859
Amortización acumulada	-	(25.214.987)	(3.198.792)	(665.185)	(1.337.124)	-	(30.416.088)
Pérdidas por deterioro	-	(17.976.428)	-	-	-	-	(17.976.428)
<b>Valor contable a 31/12/2021</b>	<b>185.211.562</b>	<b>231.733.996</b>	<b>9.853.132</b>	<b>2.110.048</b>	<b>6.404.219</b>	<b>12.971.386</b>	<b>448.284.343</b>
<b>Valor contable a 31/12/2021</b>	<b>185.211.562</b>	<b>231.733.996</b>	<b>9.853.132</b>	<b>2.110.048</b>	<b>6.404.219</b>	<b>12.971.386</b>	<b>448.284.343</b>
Altas	-	2.665.895	587.937	105.377	974.446	402.395	4.736.050
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-	-	(28.648)	(28.648)
Traspasos	-	7.564.818	4.607.195	36.921	491.437	(12.700.371)	-
Dotación para amortización	-	(7.894.410)	(1.708.169)	(294.738)	(1.676.669)	-	(11.463.986)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	1.887.646	-	-	-	-	1.887.646
<b>Saldo a 31/12/2022</b>	<b>185.211.562</b>	<b>236.047.945</b>	<b>13.340.895</b>	<b>1.957.698</b>	<b>6.193.433</b>	<b>644.762</b>	<b>443.395.405</b>
Coste	185.211.562	285.156.124	18.247.056	2.917.531	9.207.226	644.762	501.384.261
Amortización acumulada	-	(33.019.397)	(4.906.961)	(959.923)	(3.013.793)	-	(41.900.074)
Pérdidas por deterioro	-	(16.088.782)	-	-	-	-	(16.088.782)
<b>Valor contable a 31/12/2022</b>	<b>185.211.562</b>	<b>236.047.945</b>	<b>13.340.895</b>	<b>1.957.698</b>	<b>6.193.433</b>	<b>644.762</b>	<b>443.395.405</b>

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

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

Las principales altas del ejercicio 2022 corresponden:

- a las reformas realizadas en los centros comerciales Valle Real y Max Center, por importe de 895.417 euros y 13.399.392 euros, respectivamente y
- a las obras de remodelación de la fachada del centro comercial Gran Casa, por importe de 1.919.217 euros, así como varios Fit Outs por importe de 820.000 euros.

Las principales altas del ejercicio 2021 corresponden a las obras de remodelación en el centro comercial Max Center, por importe de 12.391.753 euros.

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

El Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 f). A 31 de diciembre de 2022 se ha revertido deterioro por importe de 1.887.646 euros en los inmuebles de GranCasa (1.801.255 euros) y Max Center y Max Ocio (86.391 euros) (31 de diciembre de 2021: 2.198.196 euros en el inmueble de GranCasa y 6.425.683 euros en Max Center y Max Ocio).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.a)	35.721.048	31.459.252
Otros ingresos ordinarios (Nota 14.a)	466.639	579.614
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(13.793.685)	(12.770.219)

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	23.814.362	23.373.091
Entre uno y cinco años	54.954.972	49.770.414
Más de cinco años	40.842.230	30.752.506
Contratos renovados automáticamente *	-	-
	<u>119.611.564</u>	<u>103.896.011</u>

\* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

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



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

### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

### c) Seguros

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

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

### d) Obligaciones

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales están hipotecadas como garantía del préstamo bancario con Aareal Bank y Banco Santander (Nota 8).

### e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

### f) Proceso de valoración

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book".

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Cushman & Wakefield). El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield. Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.



**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****7 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO**

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

31 de diciembre de 2022:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(485.575)	(14.119)	(499.694)
	<u>131.706</u>	<u>(14.119)</u>	<u>117.587</u>

31 de diciembre de 2021:

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

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

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son como sigue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Balance</b>		
Inmovilizado inmaterial	-	-
Inmovilizado material	119.707	140.832
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.156	509
Tesorería	76.649	116.222
Fondos propios	(190.571)	(211.169)
Otros pasivos financieros	(2.370)	(2.110)
Otras aportaciones comeros	12.934	2.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(27.111)	(51.835)
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Ingresos por ventas	446.880	354.082
Otros ingresos financieros	19	157
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(446.269)	(354.135)
Amortización del inmovilizado	(21.125)	(22.717)
Resultado	(20.495)	(22.613)

A 31 de diciembre de 2022 la sociedad dependiente reconoció un aumento de deterioro por importe de 14.119 euros (31 de diciembre 2021: 15.148 euros) por su participación en la Comunidad de Bienes.

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2022 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	117.587	62,37%	1.067.729	(856.664)	(20.495)	190.571	(20.495)

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios	Resultado de explotación
Comunidad de bienes	131.706	62,37%	1.067.729	(833.945)	(22.615)	211.169	(22.613)

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

## 8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros," excepto "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 10), es el siguiente:

	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	4.568.296	4.716.232	862.723	546.440	5.431.019	5.262.672
Activos financieros a coste	117.587	131.706	-	-	117.587	131.706
Derivados de cobertura	5.510.545	896.098	-	-	5.510.545	896.098
	10.196.428	5.744.036	862.723	546.440	11.059.151	6.290.476



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

A 31 de diciembre de 2022, el importe de "Activos financieros" a largo plazo por importe de 4.568.296 euros (31 de diciembre 2021: 4.716.232 euros). Incluye 4.485.031 euros de fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos (31 de diciembre 2021: 3.414.484 euros).

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	247.179.991	233.007.733	5.189.741	5.146.344	252.369.732	238.154.077
	247.179.991	233.007.733	5.189.741	5.146.344	252.369.732	238.154.077

A 31 de diciembre de 2022, el importe de "Crédito / Otros" a largo plazo por importe de 5.189.741 euros corresponden mayoritariamente a fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (5.185.129 euros) (31 de diciembre de 2021: 5.146.344 euros).

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	237.311	191.801	5.377.593	5.371.226	5.614.904	5.563.027
	237.311	191.801	5.377.593	5.371.226	5.614.904	5.563.027

A 31 de diciembre de 2022, el importe de "Crédito / Otros" a corto plazo por importe de 5.377.593 euros (31 de diciembre 2021: 5.371.226 euros) corresponde a:

- ✓ valor de retención de dividendos, no debido, a devolver al accionista por importe de 130.870 euros (31 de diciembre de 2021: 0 euros);
- ✓ deudas por pagar a proveedores de inmovilizado, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 2.090.041 euros (31 de diciembre de 2021: 3.192.719 euros);
- ✓ las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 1.872.380 euros (31 de diciembre de 2021: 1.179.559 euros);
- ✓ 1.284.302 euros de fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler. (31 de diciembre 2021: 998.948 euros).

### Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha dispuesto un importe de 249.288.000 euros (31 de diciembre de 2021: 236.136.245 euros). Durante el ejercicio de 2022 el Grupo dispuso de 13.151.755 euros adicionales para atender los compromisos de pago de las obras de remodelación que se están llevando a cabo en los Centros Comerciales.

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

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

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

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

Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses. Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 4.386.857 euros (31 de diciembre de 2021: 3.937.273 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre del 2022 ascendieron a 191.328 euros (31 de diciembre del 2021: 150.143 euros).

Los gastos de formalización de deudas al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 2.108.009 euros (31 de diciembre de 2021: 3.128.512 euros), que se encuentran registrados minorando la deuda, y que han devengado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 unos intereses que han ascendido a 1.024.135 euros (31 de diciembre de 2021: 916.618 euros).

Adicionalmente, la Sociedad dependiente ha registrado bajo el epígrafe "Otros gastos financieros" las comisiones que se devengan en virtud del contrato de financiación por importe de 259.399 euros (31 de diciembre de 2021: 380.724 euros).

El contrato del mencionado préstamo obliga al cumplimiento de la ratio de cobertura para el servicio de la deuda, la ratio *loan to value* y la ratio *yield on debt*, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

### Derivados de cobertura

Con fecha 19 de diciembre del 2018, El Grupo contrató con CaixaBank un contrato de cobertura CAP por el 100% del importe del préstamo bancario dispuesto a esa fecha (de 210.479.000 euros), por el que tuvo que hacer un desembolso de 1.700.000 euros. Este contrato de cobertura tiene vencimiento el 19 de diciembre de 2025. El derivado establece un CAP de tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses en el 2%.

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 5.510.545 euros (31 de diciembre de 2021: 896.098 euros).

### b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros						
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	746.688	559.443	428.697	498.672	2.334.797	4.568.296
Derivados	-	-	-	5.510.545	-	-	5.510.545
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	505.425	-	-	-	-	-	505.425
Inversiones financieras a corto plazo	357.298	-	-	-	-	-	357.298
	862.723	746.688	559.443	5.939.242	498.672	2.334.797	10.941.564



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

Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	Pasivos financieros					
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Total
Deudas con entidades de crédito	237,311	-	247,179,991	-	-	247,417,302
Otros pasivos financieros	3,960,285	848,263	635,547	487,014	566,508	9,150,026
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	1,203,221	-	-	-	-	1,203,221
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	135,811	-	-	-	-	135,811
Anticipo de clientes	78,276	-	-	-	-	78,276
	1,417,308	-	-	-	-	1,417,308
	5,614,904	848,263	247,815,538	487,014	566,508	257,984,636

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

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros					
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	1,084,126	484,476	580,771	466,775	4,716,232
Derivados	-	896,098	-	-	-	896,098
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	306,626	-	-	-	-	306,626
Inversiones financieras a corto plazo	239,814	-	-	-	-	239,814
	546,440	1,980,224	484,476	580,771	466,775	6,158,770

Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	Pasivos financieros					
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Total
Deudas con entidades de crédito	191,801	-	-	233,007,733	-	233,199,534
Otros pasivos financieros	4,134,192	1,182,996	528,659	633,737	509,344	9,280,536
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	928,716	-	-	-	-	928,716
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	136,578	-	-	-	-	136,578
Anticipo de clientes	171,740	-	-	-	-	171,740
	1,237,034	-	-	-	-	1,237,034
	5,563,027	1,182,996	528,659	233,641,470	509,344	243,717,104

## 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2022	31/12/2021
<b>No corriente:</b>		
Activos por derivados financieros a largo plazo	5.510.545	896.098
Inversiones financieras a largo plazo	4.568.296	4.716.232
	10.078.841	5.612.330
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	472.503	299.058
Otros deudores	32.922	7.568
Inversiones financieras a corto plazo	357.298	239.814
	862.723	546.440
	10.941.564	6.158.770

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



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

### Correcciones valorativas

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

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	(705.033)	(1.605.854)
Pérdidas definitivas de créditos comerciales	253.762	153.521
(Dotaciones) / Reversiones netas	39.659	747.300
<b>Saldo final</b>	<b>(411.612)</b>	<b>(705.033)</b>

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

## 10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/12/2022	31/12/2021
Caja y bancos	19.701.625	8.558.142
	<b>19.701.625</b>	<b>8.558.142</b>

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

A 31 de diciembre de 2022 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 19.363.727 euros (31 de diciembre de 2021: 8.443.121 euros).

## 11 FONDOS PROPIOS

### a) Capital escriturado y prima de emisión de la Sociedad dominante

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

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

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

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. por importe de 617.050 euros correspondiente a las 617.050 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 31.309.625 euros correspondiente a la prima de emisión y
- Armati Limited por importe de 4.319.350 euros correspondiente a las 4.319.350 nuevas acciones emitidas de 1 euro de valor nominal y 219.167.375 euros correspondiente a la prima de emisión.

Con fecha 26 de marzo de 2019 los accionistas de la Sociedad dominante acordaron la devolución de una prima de emisión de acciones por un importe de 4.386.000 euros (548.250 euros para Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. y 3.837.750 euros de Armati Limited).

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

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2020, los accionistas de la Sociedad dominante, aprobaron en Junta General extraordinaria, la devolución de parte de la prima de emisión por importe de 3.000.000 euros.

Con fecha 15 de marzo de 2021, los accionistas de la Sociedad dominante, aprobaron en Junta General extraordinaria, delegación en el Consejo de Administración para la devolución de parte de la prima de emisión, en una o varias veces, por un importe total máximo de 15.424.000 euros. A tal fin, hasta el cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron distribuidos 14.000.000 euros (3.500.000 euros en cada periodo de marzo, junio, septiembre y diciembre).

Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad dominante realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión por importe de 46,19 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de los créditos que ostentaban los accionistas mayoritarios frente a la Sociedad dominante. Dicha ampliación de capital se ha realizado:

- Armati Limited tenía un crédito frente a la Sociedad por importe de 1.689.213 euros, vencido, líquido y exigible que ha sido compensado con la suscripción de 35.796 nuevas acciones; y
- Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. tenía un crédito frente a la Sociedad por importe de 241.377 euros, vencido, líquido y exigible que ha sido compensado con la suscripción de 5.115 nuevas acciones.

No existen restricciones para su libre transmisibilidad. Con fecha de 4 de octubre de 2022 la escritura de aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad dominante asciende 5.040.911 euros, representado por 5.040.911 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.



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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Acciones	%	Acciones	%
Armati Limited	4.408.221	87,45%	4.338.111	86,76%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	625.106	12,40%	619.718	12,39%
<b>Total</b>	<b>5.033.327</b>	<b>99,85%</b>	<b>4.957.829</b>	<b>99,15%</b>

### Acciones y participaciones de la sociedad dominante

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor de las acciones propias asciende a 112.855 euros y 150.083 euros, respectivamente.

### b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	1.000.000	457.212
	<u>1.000.000</u>	<u>457.212</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	(63.497)	(63.497)
	<u>(63.497)</u>	<u>(63.497)</u>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<u>(13.677.137)</u>	<u>(13.677.137)</u>
<b>Total de reservas de Sociedad dominante</b>	<u>(12.740.634)</u>	<u>(13.283.422)</u>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	(8.118.652)	7.699.586
Iberian Assets, S.A.	(8.896.103)	(18.039.681)
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<u>(17.014.755)</u>	<u>(10.340.095)</u>
	<b>(29.755.389)</b>	<b>(23.623.517)</b>

### Reserva legal:

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

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.



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

### Otras reservas:

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante tiene registrado bajo este epígrafe los gastos correspondientes a la constitución y ampliación de capital de la sociedad por un importe de 63.497 euros.

#### c) Dividendos

Con fecha de 14 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 por importe de 15.143.786 euros:

- ✓ Dividendo a cuenta (abonado el 29 de marzo de 2022) por importe de 3.500.000 euros;
- ✓ Dividendos por importe de 11.643.786 euros.

El pago de los dividendos se acordó distribuir en tres periodos, a saber:

- ✓ 3.500.000 euros el 22 de junio de 2022;
- ✓ 5.741.510 euros el 11 de julio de 2022;
- ✓ 2.402.276 euros, en que los accionistas mayoritarios (Armati Limited y Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.), aceptaran recibir en forma de pagarés no a la orden y a la vista. La parte correspondiente a los accionistas minoritarios fueran pagados el 13 de julio de 2022.

Con fecha de 2 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 786.804 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 13 de diciembre de 2022 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

### ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL

01.12.2022 - 30.11.2023

Disponibilidades líquidas (01.12.2022)	58.902
+ Previsión de cobros durante el periodo	11.496.804
- Previsión de pagos durante el periodo	(10.630.510)
Disponibilidades líquidas (30.11.2023)	925.196
Dividendo a cuenta resultados 2022 propuesto	(786.804)
<b>= Excedente</b>	<b>138.392</b>

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

### d) Propuesta de aplicación del resultado

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

	2022
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	13.713.445
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	8.182
Dividendos	12.918.459
Dividendo a la cuenta	786.804

### e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2022	31/12/2021
Trivium Real Estate Socimi, SA	(164.184)	(131.664)
Iberian Assets, S.A.	6.531.507	9.143.578
	<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>

### f) Subvenciones, donaciones y legados

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" corresponde a la subvención recibida del Ente Vasco de la Energía, con fecha 15 de diciembre de 2021, por importe de 92.000 euros con la finalidad de realizar la sustitución de la iluminación en el mall del centro comercial Max Center. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo neto de amortizaciones asciende a 86.633 euros.

## 12 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

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

	Cobertura de flujos de efectivo	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>(803.901)</b>	<b>(1.610.613)</b>
Ingresos/(gastos)	4.614.447	806.712
Efectivo impositivo de los ingresos/(gastos)	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>3.810.546</b>	<b>(803.901)</b>



**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****13 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	247.179.991	233.007.733
Otros pasivos no corrientes	<u>5.189.741</u>	<u>5.146.344</u>
	<u>252.369.732</u>	<u>238.154.077</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	237.311	191.801
Proveedores, otras partes vinculadas	135.811	136.578
Acreedores varios	1.203.221	928.716
Anticipos de clientes	78.276	171.740
Otros pasivos corrientes	<u>3.960.285</u>	<u>4.134.192</u>
	<u>5.614.904</u>	<u>5.563.027</u>
	<u>257.984.636</u>	<u>243.717.104</u>

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

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

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por la Ley 18/2022) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 (modificada por Ley 18/2022):

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	32	26
Ratio de operaciones pagadas	28	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	18
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	127.360	151.021
Total pagos pendientes	29.659	98

La Sociedad dominante está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.



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

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	35.721.048	98,7	31.459.252	98,2
Otros ingresos de explotación	466.639	1,3	579.614	1,8
	<u>36.187.687</u>	<u>100,0</u>	<u>32.038.866</u>	<u>100,0</u>

Todos los ingresos del Grupo han sido generados en España. Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 8.320.340 euros (31 de diciembre de 2022: 7.794.268 euros).

b) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	351.330	160.600
Servicios de profesionales independientes	459.907	851.424
Primas de Seguros	4.075	179.870
Pérdidas/(Reversiones) provisión comerciales incobrables	(39.660)	(747.301)
Gastos Comunes	8.474.521	8.228.182
Otros servicios	3.800.547	3.345.342
	<u>13.050.720</u>	<u>12.018.117</u>
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>		
Impuesto sobre bienes inmuebles	1.431.278	1.421.761
Otros gastos	59.812	58.360
	<u>1.491.090</u>	<u>1.480.121</u>
	<u>14.541.810</u>	<u>13.498.238</u>

c) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros	2.296	37
	<u>2.296</u>	<u>37</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(4.386.857)	(3.937.273)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(1.024.135)	(916.618)
Otros gastos financieros	(259.399)	(381.124)
	<u>(5.670.391)</u>	<u>(5.235.015)</u>
	<u>(5.668.095)</u>	<u>(5.234.978)</u>

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

### 15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

#### 15.1 Impuesto sobre beneficios

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>6.367.323</b>	<b>9.011.914</b>
Diferencias permanentes	(1.050)	(247)
Diferencias temporarias	10.872.613	(1.885.929)
aumentos	13.040.586	7.822.683
disminuciones	(2.167.973)	(9.708.612)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>17.238.886</b>	<b>7.125.738</b>
Base imponible negativa sin activar	-	-
Base imponible positiva (resultado fiscal)	17.238.886	7.125.738

Las diferencias temporarias que aumentan la base imponible (13.040.586 euros), incluyen la amortización que no es fiscalmente deducible por la revalorización de los activos procedentes de la fusión con Filo, S.A. ocurrida en la sociedad dependiente (1.550.207 euros) y los dividendos recibidos de la sociedad dependiente (8.316.426 euros).

Las diferencias temporarias que reducen la base imponible (2.167.973 euros), incluyen la reversión de la limitación de la amortización fiscalmente deducible en un periodo de 10 años de la amortización contable, según el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por importe de 274.382 euros y los ajustes de reversión de deterioro en consolidado de 1.887.646 euros.

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2022 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 bases imponibles pendientes de compensar.

El Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto del ejercicio 2022 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	4.614.447	806.712
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	<b>4.614.447</b>	<b>806.712</b>

### 15.2 Situación fiscal

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

#### a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto sociedades	-	52.470
IVA	8.493	-
Retenciones a cobrar	29.434	-
	<b>37.927</b>	<b>52.470</b>

#### b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2022	31/12/2021
IVA	331.226	226.781
Retenciones practicadas	22.379	1.979
	<b>353.605</b>	<b>228.760</b>

#### Inspecciones fiscales

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

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





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

### 15.3 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	Saldo a 31 de diciembre 2021	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre 2022
<b>Activos por impuesto diferido</b>				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593	-	-	495.593
Total de activos por impuesto diferido	495.593	-	-	495.593
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)	-	-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

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

Con fecha 2 de noviembre de 2001, la Sociedad dependiente y Bishop Investment Spain, S.L. (posteriormente Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A.), formularon conjuntamente una OPA de Acciones de la sociedad Filo, S.A. (de aquí en adelante Filo). Como consecuencia de la misma, en el ejercicio 2003, se puso de manifiesto una diferencia positiva de fusión, por importe de 16.011 miles de euros, que fue asignada como mayor valor del inmovilizado aportado por la sociedad absorbida y cuya reversión se produce anualmente con la dotación a la amortización de dichas revalorizaciones.

El pasivo por impuesto diferido se produce, principalmente, por la revalorización de los activos integrados con la fusión ocurrida en la Sociedad dependiente, cuya reversión se produce anualmente con la dotación a la amortización de dichas revalorizaciones. Desde de la entrada en el régimen SOCIMI esa reversión es interrumpida.

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

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

### 16 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene prestados avales a terceros ni otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

### 17 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

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

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

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

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

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

### 18 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas:

	Cuentas a pagar	
	31/12/2022	31/12/2021
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	133.861	136.578
Sierra Portugal, S.A.	1.950	-
	<u>135.811</u>	<u>136.578</u>

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

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Gastos de explotación	
	31/12/2022	31/12/2021
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U.	2.627.354	2.447.311
Sierra Portugal, S.A.	14.940	225
	<u>2.642.294</u>	<u>2.447.536</u>

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

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

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

Los principales servicios incluidos en los Contratos de Gestión son:

### Contrato de Gestión Corporativa:

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

### Contrato de Gestión de Activos:

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



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

### 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.

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

### **19 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO**

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad del Grupo derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo con la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Reserva legal por importe de 457.212 euros, que proceden del beneficio del ejercicio 2019 según la Junta General de Accionistas aprobada en el 26 de junio de 2020.

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

Reserva legal por importe de 542.788 euros, que proceden del beneficio del ejercicio 2021 según la Junta General de Accionistas aprobada en el 14 de junio de 2022.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 786.804 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo por importe de 11.643.786 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2021, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 3.500.000 euros abonado en 21 de marzo de 2022, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Parte de esta distribución (1.930.590 euros) fue distribuida en especie, en forma de pagaré no a la orden y a la vista, a los accionistas mayoritarios (Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. y Armati Limited). Con fecha 14 de julio esta deuda fue convertida en capital. Fueron emitidas 40.911 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal y 46,19 euros de prima de emisión.

Distribución de un dividendo de 2.064.911 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2019, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 2.050.000 euros pagado en 2020, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Con fecha de 23 de marzo de 2020, 26 de junio de 2020, 14 de junio de 2022 y 2 de diciembre de 2022 la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a la cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

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

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Inaugurado en	Superficie Bruta Alquilable (metros cuadrados)	Superficie Bruta Alquilada (metros cuadrados)	Tiendas vacías (metros cuadrados)	Grado de ocupación
Gran Casa	Iberian Assets, S.A.	Zaragoza, España	1997	76.837	37.890	3.339	95,7%
Max Center - Max Ocio, dos Centros Comerciales	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	58.237	36.160	3.543	93,9%
Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	47.666	41.262	473	99,0%
				182.740	115.312	7.354	

## 20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 44.251 euros (31 de diciembre de 2021: 41.556 euros) y otros servicios 15.270 euros (2021: 10.800 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 y 2021.

## 21 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 31 de diciembre de 2022 (ni a 31 de diciembre de 2021). Asimismo, al término del ejercicio 2021 el Consejo de Administración se encontraba constituido por dos hombres y una mujer.

## 22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 22 de marzo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 3.856.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 30 de marzo de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

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

### ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL

01.03.2023 - 28.02.2024

Disponibilidades líquidas (01.03.2023)	113.466
+ Previsión de cobros durante el periodo	15.464.000
- Previsión de pagos durante el periodo	(11.711.656)
Disponibilidades líquidas (30.11.2024)	3.865.810
Dividendo a cuenta resultados 2022 propuesto	(3.856.000)
<b>= Excedente</b>	<b>9.810</b>

No se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.



**TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2022**

## **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

### **1.1 Estrategia**

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

### **1.2 Inversiones y filiales**

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió los centros comerciales GranCasa (Zaragoza), Max Center y Max Ocio (Baracaldo) y Valle Real (Camargo) a través de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Iberian Assets, S.A. A 31 de diciembre de 2022, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias adquiridas asciende a 466.002.000 euros.

### **1.3 Estructura financiera**

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

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

### **1.4 Estructura organizativa**

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

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

El total efectivo consolidado en 2022 asciende a un importe de 19.701.625 euros y el patrimonio neto asciende a un importe de 205.663.044 euros. Trivium Real Estate Socimi, SA ha cerrado el ejercicio correspondiente a 2022 con un resultado consolidado de 6.367.323 euros.



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

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

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

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

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

Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad dominante realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 40.911 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal y una prima de emisión por importe de 46,19 euros por acción totalmente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de los créditos que ostentaban los accionistas mayoritarios frente a la Sociedad. Dicha ampliación de capital se ha realizado:

- Por compensación de crédito a favor de Armati Limited por importe de 1.689.213 euros mediante la suscripción de 35.796 nuevas acciones; y
- Por compensación de crédito a favor de Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U. por importe de 241.377 euros mediante la suscripción de 5.115 nuevas acciones.

El capital social de la Sociedad dominante asciende 5.040.911 euros, representado por 5.040.911 de acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2022 los accionistas de la Sociedad dominante con una participación directa igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% CAPITAL
ARMATI LIMITED	87,45 %
SIERRA IBERIAN ASSETS HOLDING S.A.U.	12,40 %

A su vez, a 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la Sociedad dominante con una participación indirecta igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad son los que se indican a continuación:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Peter Korbačka (Presidente)	-	87,45% (a través de Armati Limited <sup>(31)</sup> )	87,45%

#### 4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2022 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2022 (€/acción): 46 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -9,803 % (Precio inicio 51,00 € y precio cierre 31/12/22 46€, variación de precios por ajuste de dividendos)
- Capitalización bursátil al cierre de 2022: 231.882.000 € (5.041.000 acciones)
- Cotización máxima del periodo: 47,8€
- Cotización mínima del periodo: 45,6 €
- Volumen negociado (títulos): 3.620 acciones

#### 5. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

#### 6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo.





## **7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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

## **8. INFORMACIÓN I+D+i**

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

## **9. MEDIO AMBIENTE**

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022.

## **10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI**

Se espera para el año 2023 una evolución en línea con 2022. El Grupo se centrará en 2023 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

## **11. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha 22 de marzo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 3.856.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 30 de marzo de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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



**ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL**

01.03.2023 - 28.02.2024

Disponibilidades Líquidas (01.03.2023)	113.466
(+) Previsión de cobros durante el periodo	15.464.000
Operaciones de explotación	-
Operaciones financieras	15.464.000
(-) Previsión de pagos durante el periodo	(11.711.656)
Operaciones de explotación	(143.656)
Operaciones financieras	(11.568.000)
Disponibilidades Líquidas (28.02.2024)	3.865.810
(Dividendo a cuenta Resultados 2022 propuesto)	(3.856.000)
= <b>Excedente</b>	<b>9.810</b>

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE  
GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO  
2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 51 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

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



D. Peter Korbacka  
Presidente

**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS AND  
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 51 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 5 pages.

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



Mr Peter Korbacka  
President





El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves, positioned below the Spanish text.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE  
GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO  
2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 51 páginas,
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

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

D. Radoslav Mokry  
Consejero

**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS AND  
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 51 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 5 pages.

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

Mr Radoslav Mokry  
Director

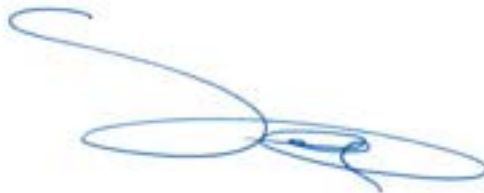


El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

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



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS  
ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE  
GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO  
2022**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidados, formado por 51 páginas.
- Informe de gestión consolidado, formado por 5 páginas.

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

Dña. Ana María Antunes Oliveira  
Consejera

**PREPARATION OF THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS AND  
CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT  
FOR THE YEAR 2022**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 31 March 2023, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Code of Commerce, to formulate the Consolidated Financial Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and the Consolidated Management Report on the financial year ended at 31 December 2022, comprising the attached documents preceding this text.

Such documents are presented in the following manner:

- Consolidated Balance sheet, consolidated profit and loss statement, statement of changes in equity consolidated, cash flow consolidated statement and consolidated report, comprising 51 pages.
- Consolidated Management report, consisting of 5 pages.

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

Mrs. Ana María Antunes Oliveira  
Director

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 31 de marzo de 2023 de las cuentas anuales consolidadas de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 31 de marzo de 2023.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



The non-board member secretary of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. places on record that, following formulation by the members of the Board of Directors at their meeting held on 31 March 2023 of the consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the financial year ended at 31 December 2022, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 31 March 2023.

Similarly, I CERTIFY that these consolidated financial statements for the year 2022 are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, sign them and stamp them on all of their pages.

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO CON LOS QUE CUENTA TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

**Índice**

- 1. Introducción**
- 2. Principios generales**
- 3. Estructura organizativa**
- 4. Gestión de riesgos**
- 5. Gestión del control interno**
- 6. Auditoría del control interno**
- 7. Contratación de servicios de gestión de proyectos**
- 8. Sistema de gestión documental**
- 9. Sistemas de información**
- 10. Comunicación de la información sobre la presente política**
- 11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**



## 1. Introducción

**Trivium Real Estate Socimi, S.A.**, (en lo sucesivo la “Sociedad” o “TRIVIUM”) constituida el 23 de julio de 2018, es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Goya, 22, 3ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-88163969.

TRIVIUM, es la sociedad cabecera holding de un grupo patrimonialista (el “Grupo TRIVIUM” o el “Grupo”), integrado por su participada al 100% Iberian Assets, S.A. unipersonal (“IBAS”), que fue adquirida el 19 de diciembre de 2018.

En la actualidad, el Grupo TRIVIUM, a través de su filial IBAS, cuenta en su cartera con 384 locales y 9.697 plazas de aparcamiento, en los centros comerciales Valle Real (Cantabria), Gran Casa (Zaragoza), y Max Center (Vizcaya), que suman una superficie bruta total alquilable (“SBA”) de 116.765 m2.

1. El objeto social de TRIVIUM 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la “**Política**”), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;

- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad ([www.trivium-socimi.com](http://www.trivium-socimi.com)).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth.

## **2. Principios generales**

Con el fin de alcanzar de un modo eficaz los objetivos anteriormente mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad debe tener como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos destinado a identificar, evaluar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de las medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y de un modo que permitan el desempeño



eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y

- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo; que garantice, principalmente, la identificación oportuna de posibles deficiencias, entendidas estas como el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales, o de las oportunidades de introducción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

Además, el sistema de control interno debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se van a asumir, así como al grado de centralización y delegación de autoridad establecido en la Sociedad.

TRIVIUM planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

### **3. Estructura organizativa**

#### **3.1. Consejo de Administración**

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales de TRIVIUM.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración al que corresponde la representación de la Sociedad en forma colegiada

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General universal de accionistas de la Sociedad de 6 de noviembre de 2018 el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en tres miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

El artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales el Consejo de Administración podrá designar entre sus miembros una Comisión Ejecutiva y delegar con carácter temporal o permanente las facultades que no sean indelegables.

La Comisión Ejecutiva, en caso de existir, se entenderá válidamente constituida cuando concurra a sus reuniones, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos tomados por dicha Comisión se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros concurrentes, presentes o representados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá construir además otros Comités o Comisiones, con las atribuciones, composición y régimen de funcionamiento que el propio Consejo de Administración determine en cada caso.

#### **4. Gestión de riesgos**

TRIVIUM, en el ámbito de la ejecución de sus funciones, está sometida a diversos tipos de riesgos, entre otros:

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en cierto contrato de préstamo.**

El Grupo TRIVIUM tiene suscrito un contrato de préstamo con determinadas entidades financieras, el cual cuenta con una garantía hipotecaria, así como determinadas garantías reales.

El saldo vivo dispuesto del préstamo a 31 de diciembre de 2018 asciende a 210.479.000 euros (correspondiente a la totalidad del Tramo 1 del mismo), importe que representa un apalancamiento del 43,13%, calculado como el saldo vivo dispuesto de la financiación sobre el valor de los activos del Grupo (este último asciende a 488.050.000 euros), de acuerdo con el informe emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. con fecha 31 de diciembre de 2018.

De conformidad con los términos de dicho acuerdo de financiación, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo podría llevar aparejada la resolución anticipada del mismo, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías contenidas en el mismo. Entre las obligaciones cuyo incumplimiento podría desencadenar los anteriores supuestos, cabe destacar el cumplimiento de los *covenants* financieros establecidos en el préstamo, los cuales se detallan en el apartado 2.12.1 del Documento Informativo de Incorporación al Mercado de la Sociedad. El acaecimiento de los anteriores supuestos en caso de incumplimiento por la Sociedad de determinadas obligaciones contenidas en el acuerdo de financiación podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de variaciones en los tipos de interés.**

El préstamo suscrito por el Grupo (por un importe total de 249,3 millones de euros) contiene (i) un Tramo 1, de 210,5 millones de euros (84% del total del préstamo), que se encuentra referenciado a un tipo de interés fijo hasta el 19 de diciembre de 2023 (excluido), y un tipo de interés variable a partir de esa fecha, y (ii) un Tramo 2, de 38,8 millones de euros (16% del total del préstamo), referenciado a un tipo de interés variable. Por otra parte, el Grupo ha contratado para el Tramo 1 del préstamo, a partir del 19 de diciembre de 2023, un derivado financiero tipo “CAP” que limita el Euribor a 3 meses a pagar, a un máximo del 2%. A 31 de diciembre de 2018, el Grupo había dispuesto todo el importe del Tramo 1 y ningún importe del Tramo 2.



En relación con el Tramo 2 del préstamo y el Tramo 1 del préstamo a partir del 19 de diciembre de 2023, el Grupo estará expuesto a las fluctuaciones en los tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría a su vez tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la existencia de restricciones a la distribución de dividendos en cierto contrato de préstamo.**

En el contrato de préstamo con determinadas entidades financieras que el Grupo TRIVIUM tiene suscrito, se establece que IBAS no podrá realizar ningún pago a una entidad relacionada, incluyendo entre otros cualquier pago de dividendos (ya sea en efectivo o en especie), en el caso de que incumpla determinados covenants financieros.

En el supuesto de que IBAS, como consecuencia de las restricciones del contrato de préstamo, no pudiera cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen fiscal especial de SOCIMI, podría perder dicho régimen y ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la influencia de los accionistas de referencia en la Sociedad.**

El accionista mayoritario de TRIVIUM es Armati Limited (Chipre) que a su vez tiene suscrito un Pacto de Accionistas con Sierra Iberian Assets Holding, S.A. (“Sierra”)

Los intereses de los accionistas principales Armati Limited y Sierra podrían diferir de los del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

- **Riesgo como consecuencia de que la Sociedad ha sido recientemente constituida.**

La Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros y sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información en calidad de sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación. Sin embargo, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido implementarse en un entorno de marcha habitual del negocio, por lo que no existe certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores, en tiempo y forma, la información financiera o de otro tipo esperada.

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.**

La actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por Sierra Spain Real Estate Services S.A (el “Gestor” o “Sierra Spain”), según los términos de los contratos de gestión operativa sobre los respectivos activos (“VALLE REAL Property Management Agreement; MAX CENTER Property Management Agreement; MAX OCIO Property Management Agreement y GRANCASA Property Management Agreement), el contrato de gestión de activos (“Asset Management Agreement”) y el contrato de gestión corporativa (“Corporate Management Agreement”) suscritos entre el Gestor y la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2018. Con posterioridad el contrato de gestión corporativa fue novado con fecha 7 de enero de 2019.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá del Gestor y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia de inversión exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de Sierra Spain (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de que los intereses del Gestor puedan diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.**

El Gestor puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar al Grupo, incluyendo la constitución de y el asesoramiento a otros vehículos de inversión, cuyos activos se solapen en mayor o menor medida con, o son complementarios a, los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad, o la gestión de las Comunidades de Propietarios de los centros comerciales de las que forman parte los inmuebles propiedad del Grupo.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Gestor pueden conllevar tiempo y recursos sustanciales y pueden dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la concentración de los inmuebles del Grupo en tres centros comerciales.**

Todos los activos inmobiliarios del Grupo están situados en los centros comerciales Valle Real, Gran Casa y Max Center/Max Ocio, por lo que los resultados del Grupo dependen de la buena evolución y desarrollo de estos centros, que a su vez está condicionada, entre otros, por factores externos al Grupo como pueden ser la competencia de otros centros comerciales dentro de su área de influencia o del comercio por internet, y la afluencia de potenciales clientes que tengan los centros anualmente.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a los centros comerciales podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.**

Si bien TRIVIUM tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Bankinter, S.A. como Proveedor de Liquidez, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al BME Growth, las acciones de la Sociedad no han sido



anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones de la Sociedad, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

- **Riesgo derivado de la valoración de las acciones de la Sociedad.**

Savills Aguirre Newman, S.A.U., como experto independiente ha emitido con fecha mayo de 2019 un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 (adjuntado como Anexo V al Documento Informativo de Incorporación al Mercado de TRIVIUM). Este informe de valoración se basa en determinadas asunciones que pueden no corresponderse con la realidad, así como en el informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad elaborado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., y en las proyecciones y estimaciones financieras de la Sociedad consideradas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., en su informe. Por lo tanto, dicha valoración no puede tomarse como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el BME Growth y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión conforme a ese precio por acción.

## **5. Gestión del control interno**

El proceso de gestión de control interno tiene como objetivo global:

- La definición de orientaciones estratégicas de control interno; y
- La identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como pueden ser:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

Cada cierto tiempo se inspeccionan los procedimientos de control interno existentes en la Sociedad y se evalúa de manera cualitativa su eficacia a la hora de mitigar los riesgos.

Además, con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios semestrales preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas e individuales y los estados financieros intermedios consolidados e individuales deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

## **6. Auditoría del control interno**

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para la auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) actas del Consejo de Administración y de la Junta General; (iv) procesos de inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.



## **7. Contratación de servicios y gestión de proyectos**

Otro elemento del control interno de la Sociedad es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante un soporte documental que garantice la sistematización adecuada de las condiciones contractuales contratadas, así como el cumplimiento de la ley aplicable. Este proceso consiste fundamentalmente en las actividades de:

- Solicitud de propuestas de prestación de servicios;
- Negociación de propuestas de prestación de servicios; y
- Selección de propuestas de prestación de servicios y supervisión de proyectos.

Este proceso se inicia con la decisión de contratar servicios para satisfacer una necesidad de la Sociedad, advertida a partir de diversas situaciones detectadas en el transcurrir normal de la actividad de la Sociedad, tras lo cual se determina la contratación de un servicio externo como mejor vía de resolución.

En este sentido, adquiere especial importancia para este proceso la definición clara del ámbito de prestación del servicio.

En efecto, cuando la Sociedad decide contratar servicios externos para satisfacer una necesidad detectada, esta decisión deberá ser aprobada por el miembro del Consejo de Administración del área implicada, o por otra persona en quien este haya delegado poderes al efecto.

A continuación, la sociedad Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., en el ámbito del contrato de prestación de servicios celebrado, selecciona un conjunto de prestadores de servicios para solicitarles que efectúen una propuesta en la que incluyan los términos y el valor del servicio que se ha de prestar, que será analizada posteriormente por la propia sociedad.

En el caso de que ninguna de las propuestas fuese satisfactoria, Sierra Spain podrá verse obligada a solicitar la revisión de las propuestas a los prestadores de servicios previamente seleccionados.

Una vez firmado el contrato con el prestador de servicios, se devuelve un original a la Sociedad, que envía a su vez una copia al departamento de Contabilidad de Sierra Spain Real Estate, S.A.U., y archiva el original en una carpeta adecuada para este tipo de contratos.

## **8. Sistema de gestión documental**

El sistema de gestión documental tiene por objetivo global incluir, fundamentalmente, las actividades de:

- Definición de la estructura de los documentos integrados en el sistema;
- Procedimiento de actualización y archivado de documentos;
- Definición de accesos.

Para el éxito de este proceso es fundamental: (i) la definición de la estructura documental; (ii) la definición de accesos que garanticen la confidencialidad adecuada de los documentos; y (iii) la actualización de la información.

Es competencia del Consejo de Administración decidir la estructura de la documentación vigente para la Sociedad y establecer el modo de llevar a cabo su desarrollo con respecto a los sistemas de información;

Todos los documentos de entidades externas recibidos por la Sociedad (como cartas, registros, contratos, licencias, albaranes, entre otros) son digitalizados e incluidos en el archivo digital.

Después de digitalizar los documentos originales, se guardan en el Archivo Central.

## **9. Sistemas de información**

El control de los sistemas de información que lleva a cabo TRIVIUM tiene como objetivo último garantizar la confidencialidad, seguridad y salvaguardia de la información de la Sociedad.

Las aplicaciones informáticas empleadas disponen de mecanismos de seguridad (para el acceso y la integridad de la información), fiabilidad y disponibilidad.

El acceso a las aplicaciones se efectúa desde la red Sonae Sierra y, desde el exterior, mediante un acceso VPN; en aquellas situaciones donde no se cuenta con autorización, se siguen los procedimientos en vigor.

Teniendo en cuenta las particularidades de la gestión de aplicaciones y de la infraestructura de sistemas de información, TRIVIUM puede recurrir a entidades especializadas y con conocimientos técnicos reconocidos en este sector. En este sentido,

la gestión de las aplicaciones informáticas y de los sistemas de información está contratada a Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U.

Es competencia del Consejo de Administración aprobar y validar el contrato de prestación de servicios relativo a la utilización de los sistemas de información contables que garantiza que los sistemas informáticos utilizados por TRIVIUM sean compatibles con la actividad que desarrolla.

Asimismo, se llevarán a cabo pruebas de solidez bienales (cada 2 años), en las que se probarán métodos para superar la pérdida de información almacenada, situaciones de fallos técnicos o de catástrofe natural.

#### **10. Comunicación de la información sobre el presente informe**

El presente informe sobre la Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad.

#### **11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

El presente informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de junio de 2019 entrando en vigor desde dicha fecha, y pudiendo ser modificada mediante deliberación de este órgano.

31 de marzo de 2023