

A BME GROWTH

Madrid, 23 de octubre de 2026

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

La Sociedad publica la siguiente información financiera correspondiente al primer Semestre del ejercicio social 2026:

1. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad, del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
2. Estados financieros consolidados intermedios, del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
3. Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Trivium SOCIMI, del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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. y sociedades dependientes

Informe de revisión

Estados financieros intermedios consolidados

correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, 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, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Federico González Iglesias

22 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23902
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

www.pwc.es

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.º
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

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

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2026



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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Nota	Página
	3
	5
	6
	7
	8
1	8
2	11
3	12
	12
	15
	16
	16
	19
	19
	20
	20
	21
	22
	22
	23
	24
	24
	24
	24
	25
	25
4	26
	26
	27
	27
5	27
6	28
7	31
8	32
9	35
10	36
11	36
12	39
13	40
14	41
15	42
	42
	43
	44
16	44
17	45
18	45
19	47
20	48
21	49
22	49

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

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE 2025

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	6	443.700.810	445.718.609
Inversiones financieras a largo plazo		4.789.368	4.705.017
Instrumentos de patrimonio	7 y 8	87.297	87.297
Otros activos	8 y 9	4.702.071	4.617.720
Activos por impuestos diferidos	15	495.593	495.593
Total activo no corriente		448.985.771	450.919.219
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		695.535	799.125
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	312.531	556.328
Créditos con las Administraciones Públicas	15	374.725	234.496
Deudores varios	8 y 9	8.279	8.301
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	713.636	630.819
Periodificaciones a corto plazo		2.506.864	2.337.084
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.529.221	6.992.349
Total activo corriente		10.445.256	10.759.377
TOTAL ACTIVO		459.431.027	461.678.596

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE 2025

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		189.711.585	192.062.603
Capital	11	5.040.911	5.040.911
Prima de emisión	11	209.777.915	210.677.627
Reservas	11	(18.274.605)	(15.597.701)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(13.677.137)	(13.677.137)
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(147.501)	(116.481)
Otras aportaciones de socios	11	1.600.000	1.600.000
Resultado consolidado del periodo	11	5.392.002	9.485.486
Dividendo activo a cuenta		-	(5.350.102)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	54.433	59.033
Total patrimonio neto		189.766.018	192.121.636
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		254.749.643	253.874.383
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	248.091.580	247.907.772
Otros pasivos financieros	8 y 13	6.658.063	5.966.611
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.350.699	11.350.699
Total pasivo no corriente		266.100.342	265.225.082
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		1.534.527	2.247.755
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	5.033	13.752
Otros pasivos financieros	8 y 13	1.529.494	2.234.003
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.030.140	2.084.123
Proveedores otras partes vinculadas	8, 13 y 18	190.789	422.694
Otros acreedores	8 y 13	645.851	313.981
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	1.113.817	1.331.523
Anticipos de clientes	8 y 13	79.683	15.925
Total pasivo corriente		3.564.667	4.331.878
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		459.431.027	461.678.596

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresadas en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios		16.048.569	15.446.344
Prestaciones de servicios	14	16.048.569	15.446.344
Otros ingresos explotación		4.883.316	4.517.001
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	4.878.716	4.512.401
Subvenciones de explotación incorporadas		4.600	4.600
Otros gastos de explotación	14	(7.837.859)	(7.546.881)
Servicios exteriores		(6.961.856)	(6.671.823)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(19.018)	(49.124)
Tributos		(856.799)	(825.934)
Otros gastos de gestión corriente		(186)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	(3.653.205)	(3.025.106)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.539.633	1.278.609
Deterioros y pérdidas	6	1.539.633	1.278.609
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.980.454	10.669.967
Ingresos financieros		-	642.852
Gastos financieros		(5.588.452)	(6.747.426)
RESULTADO FINANCIERO	14	(5.588.452)	(6.104.574)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.392.002	4.565.393
Impuesto sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		5.392.002	4.565.393

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresados en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado consolidado del periodo		5.392.002	4.565.393
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	-	2.727
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	2.727
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		5.392.002	4.568.120

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresados en Euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones y participaciones de la sociedad dominante (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Ajuste por cambio de valor (Nota 12)	Subvenciones donaciones y legados recibidos (Nota 11)	TOTAL
SALDO, FINAL EJERCICIO 2024	5.040.911	214.070.699	(19.970.674)	(13.677.137)	(149.375)	1.600.000	9.466.069	(3.856.000)	(2.727)	68.233	192.609.599
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.565.393	-	2.727	-	4.568.120
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones	-	(1.492.904)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.492.904)
Dividendos	-	-	(5.113.095)	-	-	-	-	3.856.000	-	-	(1.257.095)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.486.069	-	-	-	(9.466.069)	-	-	(4.600)	(4.600)
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2025	5.040.911	212.577.795	(15.597.700)	(13.677.137)	(149.375)	1.600.000	4.565.393	-	-	63.633	194.423.520
SALDO, FINAL EJERCICIO 2025	5.040.911	210.677.627	(15.597.701)	(13.677.137)	(116.481)	1.600.000	9.485.486	(5.350.102)	-	59.033	192.121.636
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.392.002	-	-	-	3.392.002
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	-	(31.020)	-	-	-	-	-	(31.020)
Reducciones	-	(899.712)	-	-	-	-	-	-	-	-	(899.712)
Dividendos	-	-	(12.162.300)	-	-	-	-	5.350.102	-	-	(6.812.288)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	9.485.486	-	-	-	(9.485.486)	-	-	(4.600)	(4.600)
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2026	5.040.913	209.777.915	(18.274.605)	(13.677.137)	(147.501)	1.600.000	5.392.002	-	-	54.433	189.766.018

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.392.002	4.565.393
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	14	-	(642.852)
Gastos financieros	14	5.588.452	6.747.426
Correcciones valorativas por deterioro y pérdidas	6 y 7	(1.539.633)	(1.278.609)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	19.018	49.124
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	3.653.205	3.025.106
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	45.476	225.300
Otros activos corrientes		(140.534)	(137.623)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	256.360	279.790
Otros pasivos corrientes		(603.076)	(99.466)
Otros activos y pasivos no corrientes		607.101	(472.650)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(5.288.645)	(7.167.072)
Cobros de intereses		-	707.697
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		305	-
Otros cobros (pagos)		294.499	82.328
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		7.695.532	5.719.236
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(411.040)	(6.067.909)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(411.040)	(6.067.909)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión/(reducciones) de instrumentos de patrimonio	11	(930.732)	(1.492.904)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(6.812.288)	(1.257.095)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	(4.600)	(4.600)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(7.747.620)	(2.754.599)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(463.128)	(3.103.272)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	6.992.349	13.685.548
Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	6.529.221	10.582.276
		(463.128)	(3.103.272)

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(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 24 5ª 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 30 de junio de 2026 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 30 de junio de 2026, 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:

30 de junio de 2026		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	228.504.196	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

31 de diciembre de 2025		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Iberian Assets, S.A.	Madrid (España)	228.504.196	100%	Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	19/12/18	Integración global	Inmobiliaria

Transacciones en 2026 y 2025:

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 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 que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital (en 2026 y 2025).

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

Imagen fiel

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

Estos estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 Plan General Contable.

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.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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.

Comparación de la información

El balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2026 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada presenta como información comparativa el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

Agrupación de partidas

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

3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son las siguientes:

3.1 Sociedad Dependiente

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.

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.

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.

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.

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	20-75	1%-5%
Instalaciones Técnicas	3-20	5%-33%
Mobiliario	10-20	5%-10%
Otro inmovilizado material	4	25%

Durante el ejercicio de 2023 el Grupo analizó los activos fijos de la Sociedad dependiente susceptibles de modificación con relación a su vida útil y concluyó que algunos de los activos tenían una vida útil superior a la considerada inicialmente, reestimando sus vidas útiles. En los activos de obra civil/ edificación/ construcción, tanto las calidades de los materiales prescritos en los proyectos de ejecución como los métodos constructivos que se implementaron y las labores de mantenimiento y reposición de equipos que se llevan a cabo en los activos en operación junto con las inspecciones periódicas que se realizan permiten garantizar una vida útil de 75 años. En los activos de instalaciones, al ser activos que no presentaron errores de diseño debido a la experiencia adquirida como Promotor de centros comercial, la contratación de equipos experimentados en el sector Retail y una política de mantenimiento adecuada, los equipos en general se encuentran en mejor estado que el que corresponde a su edad, permitiendo garantizar una vida útil de 20 años.

El cambio en la estimativa de la vida útil tuvo efectos desde el 1 de enero de 2023.

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

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

3.4 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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.

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se 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 exista 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:

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

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

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

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Subvenciones recibidas

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

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.

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

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:

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

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, el cual 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

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

acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

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

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

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

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

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

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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%.

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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 exista 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.

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

3.12 Distribución de dividendos

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

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

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.

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 deberán 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.

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.

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

3.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.14 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 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, a 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 los siguientes criterios:

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 indirectamente, 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.

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

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

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

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

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendos 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.

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

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

Riesgo de mercado

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable hasta 20 de junio de 2025; desde entonces se establece un tipo de interés fijo (Nota 8).

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

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.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se muestra en la Nota 8.

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.

Otros riesgos

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

El Grupo evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 30 de junio de 2026 la ratio de apalancamiento financiero neto es 55,17% (31 de diciembre de 2025: 54,75%). Se calcula como (Deuda financiera –Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	30/06/2026	31/12/2025
Deuda financiera (Nota 8)	248.096.613	247.921.524
Patrimonio Neto (Nota 11)	189.766.018	192.121.636
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	6.529.221	6.992.349
Apalancamiento neto	55,17%	54,75%

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, 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 considera que existe un único segmento: Inmobiliario. Este centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6 de estos estados financieros consolidados, localizados todos ellos en España.

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

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2024	185.211.562	230.754.854	12.251.662	1.606.928	6.957.645	2.573.479	439.356.130
Altas	-	1.016.563	1.417.792	-	7.680.746	648.851	10.763.952
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-	-	(25.040)	(25.040)
Traspasos	-	2.006.252	100.305	-	54.738	(2.161.295)	-
Dotación para amortización	-	(4.414.414)	(851.169)	(181.494)	(1.215.399)	-	(6.662.476)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	2.286.043	-	-	-	-	2.286.043
Saldo a 31/12/2025	185.211.562	231.649.298	12.918.590	1.425.434	13.477.730	1.035.995	445.718.609
Coste	185.211.562	288.396.387	20.060.343	2.929.395	18.443.573	1.035.995	516.077.255
Amortización acumulada	-	(47.673.514)	(7.141.753)	(1.503.961)	(4.965.843)	-	(61.285.071)
Pérdidas por deterioro	-	(9.073.575)	-	-	-	-	(9.073.575)
Valor contable a 31/12/2025	185.211.562	231.649.298	12.918.590	1.425.434	13.477.730	1.035.995	445.718.609
Valor contable a 31/12/2025	185.211.562	231.649.298	12.918.590	1.425.434	13.477.730	1.035.995	445.718.609
Altas	-	-	-	-	-	95.773	95.773
Traspasos	-	-	-	-	17.646	(17.646)	-
Dotación para amortizaciones	-	(2.217.409)	(444.012)	(90.747)	(901.037)	-	(3.653.205)
Reversión / (Pérdidas) por deterioro	-	1.539.633	-	-	-	-	1.539.633
Saldo a 30/06/2026	185.211.562	230.971.522	12.474.578	1.334.687	12.594.339	1.114.122	443.700.810
Coste	185.211.562	288.396.387	20.060.343	2.929.395	18.461.219	1.114.122	516.173.028
Amortización acumulada	-	(49.890.923)	(7.585.765)	(1.594.708)	(5.866.880)	-	(64.938.276)
Pérdidas por deterioro	-	(7.533.942)	-	-	-	-	(7.533.942)
Valor contable a 30/06/2026	185.211.562	230.971.522	12.474.578	1.334.687	12.594.339	1.114.122	443.700.810

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Las principales altas y traspasos del ejercicio 2025, por importe de 12.276.396 euros se corresponden, principalmente, con las contribuciones a obras entregadas en el Centro Comercial Gran Casa a cuatro operadoras por importe de 7.645.586 euros, la obra de adecuación de Primark por importe de 3.443.149 euros, así como a otras obras de mejora en los Centros Comerciales de Gran Casa, Max Center y Max Ocio y Valle Real por importe de 1.187.661 euros. Adicionalmente, las altas y traspasos del inmovilizado en curso del ejercicio 2025 corresponden, principalmente, a las obras de adecuación de un local comercial en Gran Casa por importe de 1.279.167 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. A 30 de junio de 2026, se ha registrado una reversión del deterioro por importe de 1.539.633 euros en los inmuebles de Max Center y Max Ocio.

A 31 de diciembre de 2025 se ha registrado una reversión de deterioro por importe de 2.286.043 euros en los inmuebles de Max Center y Max Ocio.

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

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:

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos por arrendamientos de locales (Nota 14)	16.048.569	15.429.929
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios (Nota 14)	4.883.316	4.026.463
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	7.837.859	(6.602.753)

A 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025, 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:

	30/06/2026	30/06/2025
Menos de un año	28.159.424	28.906.184
Entre uno y cinco años	36.561.947	46.003.749
Más de cinco años	215.362	1.087.405
	64.936.733	75.997.338

Las cláusulas de cancelación anticipada ejercitables por los inquilinos tienen, normalmente, un preaviso que suele oscilar entre 6 y 12 meses.

Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta Nota.

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.

Obligaciones

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las fincas sobre las que se sitúan los cuatro Centros Comerciales están hipotecadas como garantía del préstamo bancario con Aareal Bank (Nota 8).

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

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 existen elementos en uso y totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Construcciones	10.177.610	10.177.610
Instalaciones técnicas	32.547.992	32.547.992
Mobiliario	143.743	143.743
Otro inmovilizado	9.227.021	8.962.021
	<u>52.096.366</u>	<u>51.831.366</u>

Proceso de valoración

Para determinar el valor razonable de las valoraciones inmobiliarias, el Grupo encarga a valoradores independientes no vinculados con el Grupo, valoraciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. En el primer semestre de 2026, el Grupo ha procedido a actualizar internamente sus activos. Como resultado de esta valoración, a 30 de junio de 2026 se ha reconocido una reversión del deterioro de 1.539.633 euros tal como se explica al principio de esta Nota.

A 31 de diciembre de 2025, las valoraciones de los inmuebles fueron 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 - "Red Book".

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad fue 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:

30 de junio de 2026:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(529.984)	-	(529.984)
	<u>87.297</u>	<u>-</u>	<u>87.297</u>

31 de diciembre de 2025:

	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio			
Coste	617.281	-	617.281
Correcciones valorativas por deterioro	(524.312)	(5.672)	(529.984)
	<u>92.969</u>	<u>(5.672)</u>	<u>87.297</u>

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

Los estados financieros de la Comunidad de Bienes durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 son como sigue:

	30/06/2026	31/12/2025
Balance		
Inmovilizado material	45.770	56.333
Inversiones financieras a largo plazo	4.606	4.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	714	9.379
Créditos con las Administraciones Públicas	-	3.468
Tesorería	198.959	127.586
Fondos propios	(175.756)	(139.966)
Otros pasivos financieros	(3.328)	(3.240)
Otras aportaciones comeros		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(70.965)	(58.166)
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Ingresos por ventas	294.963	278.611
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(235.222)	(231.325)
Amortización del inmovilizado	(10.562)	(10.562)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material		
Gastos extraordinarios	2	-
Resultado	49.180	36.724

A 30 de junio de 2026 la sociedad dependiente no reconoció deterioro de valor adicional por su participación en la Comunidad de Bienes. A 31 de diciembre de 2025 la sociedad dependiente reconoció un aumento de deterioro por importe de 5.672 euros por su participación en la Comunidad de Bienes.

La información relativa a negocios conjuntos al 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios
Comunidad de bienes	87.297	62,37%	1.067.729	(941.154)	49.180	175.756

La información relativa a negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios
Comunidad de bienes	87.297	62,37%	1.067.729	(920.030)	(7.733)	139.966

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

8 ANÁLISIS DE 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 10), es el siguiente:

	Activos financieros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	4.702.071	4.617.720	1.034.446	1.195.448	5.736.517	5.813.168
Activos financieros a coste	87.297	87.297	-	-	87.297	87.297
	4.789.368	4.705.017	1.034.446	1.195.448	5.823.814	5.900.465

A 30 de junio de 2026, el importe de "Activos financieros" a largo plazo por importe de 4.702.071 euros (31 de diciembre de 2025: 4.617.720 euros) se refiere a las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos.

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	248.091.580	247.907.772	6.658.063	5.966.611	254.749.643	253.874.383
	248.091.580	247.907.772	6.658.063	5.966.611	254.749.643	253.874.383

A 30 de junio de 2026, el importe de "Créditos / Otros" a largo plazo por importe de 6.658.063 euros corresponden mayoritariamente a fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad dependiente por contratos de alquiler por importe de 6.176.029 euros (31 de diciembre de 2025: 5.943.284 euros).

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	5.033	13.752	2.445.817	2.986.603	2.450.850	3.000.355
	5.033	13.752	2.445.817	2.986.603	2.450.850	3.000.355

A 30 de junio de 2026, el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 2.445.817 euros (31 de diciembre de 2025: 2.986.603 euros) corresponde a:

- deudas por pagar a proveedores de inmovilizado, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 698.784 euros (31 de diciembre de 2025: 996.956 euros);
- las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 551.626 euros (31 de diciembre de 2025: 667.810 euros);
- 360.826 euros de impuesto sobre Bienes Inmuebles (31 de diciembre de 2025: 84.790 euros);
- 834.581 euros de fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2025: 1.237.047 euros).

Deudas con entidades de crédito

Con fecha 19 de diciembre de 2018, el Grupo suscribió un préstamo sindicado con Aareal Bank y Banco Santander por un importe máximo de 249.288.000 euros. Con fecha 20 de junio del 2025, se modificó algunas de las cláusulas del préstamo: Aareal Bank adquirió la parte correspondiente a Banco Santander; el nuevo préstamo se ha dividido en dos tramos, uno por 45.000.000 euros y otro por 204.288.000 euros asignados, respectivamente, a la Sociedad dominante y a la Sociedad dependiente.

La duración del préstamo es de 5 años y su vencimiento es el 21 de junio de 2030.

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.

La disposición del préstamo, por importe de 249.288.000 euros, devenga un tipo de interés fijo de 2,243% más un diferencial de 2%, con una periodicidad de pago trimestral.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 ascendieron a 5.288.645 euros (30 de junio de 2025: 5.315.970 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 14).

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

Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2026 ascendieron a 352.576 euros (31 de diciembre de 2025: 352.576 euros).

Los gastos de formalización de deudas al 30 de junio de 2026 ascienden a 1.280.509 euros (31 de diciembre de 2025: 1.424.569 euros), que se encuentran registrados minorando la deuda, y que han devengado durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 unos gastos que han ascendido a 175.089 euros (30 de junio de 2025: 516.832 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 102.144 euros (30 de junio de 2025: 125.336 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 30 de junio de 2026 y 2025.

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 entró en vigor el 19 de diciembre de 2023 y venció el 19 de diciembre de 2025. El derivado establecía un CAP de tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses en el 2%.

A partir del 19 de diciembre de 2023 el Grupo amortizó la prima pagada por la contratación del derivado de cobertura hasta su vencimiento, registrando bajo el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe de 0 euros y 789.288 euros a 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente (Nota 14).

Con fecha 17 de junio de 2025, con la contratación del nuevo préstamo, este derivado de cobertura dejó de cumplir con los requisitos de eficacia, por lo que los cambios en su valor de mercado se registraron en la cuenta de pérdidas y ganancias y se amortizó la totalidad de la prima pendiente de amortizar.

Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2026 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros					Total
	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Años posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	541.699	581.068	337.082	3.242.223	4.702.071
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	320.810	-	-	-	-	320.810
Inversiones financieras a corto plazo	713.636	-	-	-	-	713.636
	1.034.446	541.699	581.068	337.082	3.242.223	5.736.517

	Pasivos financieros					Total
	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	5.033	-	-	248.091.580	-	248.096.613
Otros pasivos financieros	1.529.494	754.540	1.082.005	537.147	4.284.371	8.187.557
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	645.850	-	-	-	-	645.850
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	190.789	-	-	-	-	190.789
Anticipo de clientes	79.683	-	-	-	-	79.683
	916.322	-	-	-	-	916.322
	2.450.849	754.540	1.082.005	248.628.727	4.284.371	257.200.492

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

Al 31 de diciembre de 2025 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros					Total
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Años posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	966.217	625.139	427.447	2.598.917	4.617.720
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	564.629	-	-	-	-	564.629
Inversiones financieras a corto plazo	<u>630.819</u>	-	-	-	-	<u>630.819</u>
	<u>1.195.448</u>	<u>966.217</u>	<u>625.139</u>	<u>427.447</u>	<u>2.598.917</u>	<u>5.813.168</u>

	Pasivos financieros					Total
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	13.752	-	-	-	247.907.772	247.921.524
Otros pasivos financieros	2.234.003	497.999	1.128.577	605.355	3.734.680	8.200.614
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	313.981	-	-	-	-	313.981
Proveedores, partes vinculadas (Nota 13)	422.694	-	-	-	-	422.694
Anticipo de clientes	15.925	-	-	-	-	15.925
	<u>752.600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>752.600</u>
	<u>3.000.355</u>	<u>497.999</u>	<u>1.128.577</u>	<u>605.355</u>	<u>251.642.452</u>	<u>256.874.738</u>

9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	<u>4.702.071</u>	<u>4.617.720</u>
	<u>4.702.071</u>	<u>4.617.720</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	312.531	556.328
Otros deudores	8.279	8.301
Inversiones financieras a corto plazo	<u>713.636</u>	<u>630.819</u>
	<u>1.034.446</u>	<u>1.195.448</u>
	<u>5.736.517</u>	<u>5.813.168</u>

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

Correcciones valorativas

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

	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(245.980)	(295.313)
(Dotaciones) / Reversiones netas	<u>(19.018)</u>	<u>49.333</u>
Saldo final	<u>(264.998)</u>	<u>(245.980)</u>

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

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

10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	30/06/2026	31/12/2025
Caja y bancos	6.529.221	6.992.349
	6.529.221	6.992.349

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

A 30 de junio de 2026, 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 (6.176.029 euros; 31 de diciembre de 2025: 5.964.536 euros).

11 FONDOS PROPIOS

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.

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).

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

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.

Con fecha 12 de junio de 2024 los accionistas de la Sociedad dominante aprobaron en Junta General Ordinaria, la delegación en el Consejo de Administración para la devolución de parte de la prima de emisión, en una o varias veces, por un importe máximo de 10.000.000 euros. A tal fin, hasta el cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fueron distribuidos 3.393.072 euros (1.492.904 euros a marzo y 1.900.168 euros a septiembre).

Con fecha 11 de junio de 2026, los accionistas de la Sociedad dominante aprobaron en Junta General Ordinaria, la distribución en efectivo de reservas libre de disposición con cargo a prima de emisión por importe de 899.712 euros.

A 30 de junio de 2026 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.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	30/06/2026		31/12/2025	
	Acciones	%	Acciones	%
Armati Limited	4.408.221	87,45%	4.408.221	87,45%
Sierra Iberian Assets Holding, S.A.U.	626.471	12,43%	626.471	12,43%
Total	5.034.692	99,88%	5.034.692	99,88%

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

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el valor de las acciones propias asciende a 147.501 euros y 116.481 euros, respectivamente.

Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	30/06/2026	31/12/2025
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	1.008.182	1.008.182
	<u>1.008.182</u>	<u>1.008.182</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	(63.497)	(63.497)
	<u>(63.497)</u>	<u>(63.497)</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(13.677.137)</u>	<u>(13.677.137)</u>
Total de reservas de Sociedad dominante	<u>(12.732.452)</u>	<u>(12.732.452)</u>
Trivium Real Estate Socimi, S.A.	(49.717.778)	(36.649.884)
Iberian Assets, S.A.	30.498.489	20.107.499
Reservas en sociedades consolidadas	<u>(19.219.289)</u>	<u>(16.542.385)</u>
	(31.951.741)	(29.274.837)

Reserva legal:

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

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

A 30 de junio de 2026 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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.

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.

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

Dividendos

Con fecha de 11 de junio de 2026, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos por importe de 12.162.390 euros con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

- Dividendo a cuenta (pagado el 24 de septiembre de 2025) por importe de 1.150.102 euros;
- Dividendo a cuenta (pagado el 15 de diciembre de 2025) por importe de 4.200.000 euros;
- Dividendo a cuenta (pagado el 25 de marzo de 2026) por importe de 3.856.000 euros;
- Dividendo complementario (pagado el 26 de junio de 2026) por importe de 2.956.288 euros.

Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado aprobada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 11 de junio de 2026 fue la siguiente:

	2025
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	12.162.390
Aplicación	
Dividendos	6.812.288
Dividendo a la cuenta	5.350.102

Aportación al resultado consolidado

	30/06/2026	30/06/2025
Trivium Real Estate Socimi, SA	(493.343)	(537.060)
Iberian Assets, S.A.	5.880.745	5.102.453
	5.387.402	4.565.393

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 30 de junio de 2026 el saldo neto de amortizaciones asciende a 54.433 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	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	-	(2.727)
Ingresos/(gastos)	-	2.727
Saldo final	-	-

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

13 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	248.091.580	247.549.651
Otros pasivos no corrientes	6.658.063	5.966.611
	<u>254.749.643</u>	<u>253.516.262</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	5.033	371.873
Proveedores, otras partes vinculadas	190.789	422.694
Acreedores varios	645.851	313.979
Anticipos de clientes	79.683	15.925
Otros pasivos corrientes	1.529.494	2.234.003
	<u>2.450.850</u>	<u>3.358.474</u>
	<u>257.200.493</u>	<u>256.874.736</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):

	30/06/2026	31/12/2025
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	26
Ratio de operaciones pagadas	23	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	10
	<u>Importe (mil euros)</u>	<u>Importe (mil euros)</u>
Total pagos realizados	7.920	13.544
Total pagos pendientes	179	312

Adicionalmente, el Grupo ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 7.920 mil euros que corresponden a un volumen de 234 facturas, y suponen un 99,15% sobre el valor monetario total y un 99,99% sobre el número total de facturas recibidas, durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 (durante el ejercicio de 2025, el Grupo pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 13.297 mil euros que corresponden a un volumen de 432 facturas, y suponen un 98,17% sobre el valor monetario total y un 94,74 % sobre el número total de facturas recibidas)

El Grupo 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

Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	30/06/2026		30/06/2025	
	Importe	%	Importe	%
Importe neto de la cifra de negocios:	16.048.569	76,7	15.446.344	77,4
Otros ingresos de explotación:	4.883.316	23,3	4.517.001	22,6
	<u>20.931.885</u>	<u>100,0</u>	<u>19.963.345</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 4.253.009 euros (30 de junio de 2025: 3.937.786 euros).

Otros gastos de explotación

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

	30/06/2026	30/06/2025
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	82.434	19.509
Servicios de profesionales independientes	109.271	149.518
Primas de Seguros	9.268	8.619
Gastos Comunes	4.855.260	4.756.052
Otros servicios	1.905.623	1.738.125
Pérdidas/(Reversiones) provisión comerciales incobrables	19.018	49.124
	<u>6.980.874</u>	<u>6.720.947</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	698.550	758.520
Otros gastos	158.435	67.414
	<u>856.985</u>	<u>825.934</u>
	<u>7.837.859</u>	<u>7.546.881</u>

Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos financieros:		
Intereses por instrumentos financieros - derivados de cobertura (Nota 8)	-	638.260
Otros ingresos financieros	-	4.592
	<u>-</u>	<u>642.852</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(5.288.645)	(5.315.970)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(175.089)	(516.832)
Amortización de la prima del derivado (CAP)	-	(789.288)
Otros gastos financieros	(124.718)	(125.336)
	<u>(5.588.452)</u>	<u>(6.747.426)</u>
	<u>(5.588.452)</u>	<u>(6.104.574)</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:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo ingresos y gastos del periodo	5.387.402	9.485.486
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Resultados antes de impuestos	5.387.402	9.485.486
Diferencias permanentes	186	(1.217)
Diferencias temporarias	8.712.829	17.558.374
Aumentos	10.261.301	19.848.786
Disminuciones	(1.548.472)	(2.290.412)
Base imponible (resultado fiscal)	14.100.417	27.042.643
Base imponible positiva (resultado fiscal)	14.100.417	27.042.643

Las diferencias temporarias que aumentan la base imponible (10.261.301 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 (775.083 euros), los dividendos recibidos de la sociedad dependiente (7.263.978 euros), al exceso de gastos financieros deducibles en el periodo (1.210.520 euros) y otros ajustes del consolidado (1.011.720 euros).

Las diferencias temporarias que reducen la base imponible (1.548.472 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 8.839 euros y los ajustes de deterioro en consolidado (1.539.633 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 30 de junio de 2026 asciende a 309.062 euros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad dependiente no presenta a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 bases imponibles pendientes de compensar.

El Grupo no tiene registrados activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Patrimonio neto	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio /periodo	-	2.727
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	2.727

15.2 Situación fiscal

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	30/06/2026	31/12/2025
Impuesto sociedades	234.191	234.496
Retenciones a cobrar	140.534	-
	374.725	234.496

b) Deudas con la Administración Publica

	30/06/2026	31/12/2025
IVA	499.283	469.250
Retenciones practicadas	614.534	862.273
	1.113.817	1.331.523

Inspecciones fiscales

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

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

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y 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 2025	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 30 de junio 2026
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593	-	-	495.593
Total de activos por impuesto diferido	495.593	-	-	495.593
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)	-	-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

	Saldo a 31 de diciembre 2024	Cuentas pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo a 31 de diciembre 2025
Activos por impuesto diferido				
Ajuste de amortización temporalmente no deducible	495.593	-	-	495.593
Derivados	-	-	-	-
Total de activos por impuesto diferido	495.593	-	-	495.593
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones en empresas del grupo	(86.000)	-	-	(86.000)
Revalorización de activos proceso fusión	(11.264.699)	-	-	(11.264.699)
Total de pasivos por impuesto diferido	(11.350.699)	-	-	(11.350.699)

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

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

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

16 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene prestados avales a terceros ni otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

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

17 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, los miembros del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, 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	
	30/06/2026	31/12/2025
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U.	190.789	422.694
	190.789	422.694

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y 2025:

	Gastos de explotación	
	30/06/2026	30/06/2025
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U.	1.420.576	1.327.639
	1.420.576	1.327.639

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

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 Real Estate Services, S.A.U. (anteriormente Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.) (el Gestor):

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

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

Los principales servicios incluidos en los Contratos de Gestión son:

Contrato de Gestión Corporativa:

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

Contrato de Gestión de Activos:

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

Contratos de Gestión Operativa:

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

Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U (anteriormente 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.

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

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 8.182 euros, que proceden del beneficio del ejercicio 2022 según la Junta General de Accionistas aprobada en el 21 de junio de 2023.

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.

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.

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%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de un dividendo de 6.812.288 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2025 sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 5.350.102 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 1.257.096 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 3.856.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo de 6.226.020 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2023 (no incluye 3.856.000 euros pagado a la cuenta en marzo de 2024) sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 2.505.541 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo de 12.918.459 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2022 (incluye 3.856.000 euros pagado a la cuenta en marzo de 2023), que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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 (2.402.276 euros) fue distribuida en especie, en forma de pagaré no a la orden y a la

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

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, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

Durante el ejercicio de 2026, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 899.712 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Durante el ejercicio de 2025, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 1.492.904 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Durante el ejercicio de 2024, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 5.341.980 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Durante el ejercicio de 2021, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 14.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Durante el ejercicio de 2020, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 3.000.000 euros sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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

Se aprobaron por el Consejo de Administración de la Sociedad el 23 de marzo de 2020, 18 de diciembre de 2020, 15 de marzo de 2021, 21 de septiembre de 2021, 25 de noviembre de 2021, 2 de diciembre de 2022, 30 de marzo de 2023, 12 de diciembre de 2023, 13 de marzo de 2024, 2 de diciembre de 2024, 11 de marzo de 2025, 11 de septiembre de 2025, 2 de diciembre de 2025 y 17 de marzo de 2026 así como por la Junta General de Accionistas con fecha 26 de junio de 2020, 15 de junio de 2021, 21 de junio de 2023, 12 de junio de 2024, 9 de junio de 2025 y 11 de junio de 2026.

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	Fecha de adquisición	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	2018	76.684	29.571	1.354	98,2%
Max Center - Max Ocio, dos Centros Comerciales	Iberian Assets, S.A.	Baracaldo, España	1994 y 2002	2018	58.724	37.079	1.562	97,3%
Valle Real	Iberian Assets, S.A.	Camargo, España	1994	2018	47.837	36.805	388	99,2%
					183.245	103.455	3.304	

20 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2026 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión limitada ascendieron a 12.923 euros (30 de junio de 2025: 12.390 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

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

21 PERSONAL

La Sociedad no tiene personal propio a 30 de junio de 2026 (ni a 31 de diciembre de 2025). Asimismo, al término del periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2026 el Consejo de Administración se encontraba constituido por dos hombres y una mujer.

22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 9 de septiembre de 2026 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta, con cargo al resultado del ejercicio de 2026 por importe de 3.856.000 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el 25 de septiembre de 2026 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

09.09.2026 - 09.09.2027

Disponibilidades líquidas (09.09.2026)	496.475
+ Previsión de cobros durante el periodo	17.614.860
Operaciones financieras	17.614.860
- Previsión de pagos durante el periodo	(14.145.555)
Operaciones de explotación	(119.478)
Operaciones financieras	(14.026.077)
Disponibilidades líquidas (09.09.2027)	3.965.780
(Dividendo a cuenta resultados 2026 propuesto)	(3.856.000)
= Excedente	109.780

No se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

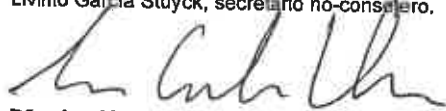
**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2026, 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 49 páginas.

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



Dña. Ana María Guedes Antunes De Oliveira
Consejera

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 21 de octubre de 2026 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, 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 21 de octubre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 21 de octubre de 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretario



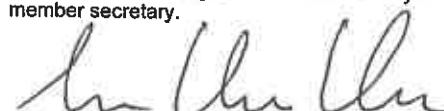
**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE,30 2026**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 21 October 2026, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2026, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 49 pages.

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



Mrs. Ana María Guedes Antunes De Oliveira
Director

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 21 October 2026 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2026, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 21 October 2026.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2026, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 21, 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretary



**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2026, 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 49 páginas.

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

D. Radoslav Mokry
Consejero

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 21 de octubre de 2026 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, 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 21 de octubre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 21 de octubre de 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretario



**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE,30 2026**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 21 October 2026, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2026, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 49 pages.

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

Mr. Radoslav Mokry
Director

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 21 October 2026 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2026, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 21 October 2026.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2026, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 21, 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretary



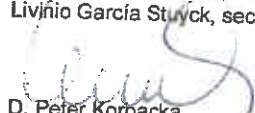
**FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

El Consejo de Administración de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 21 de octubre de 2026, 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 los Estados Financieros Intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas, formado por 49 páginas.

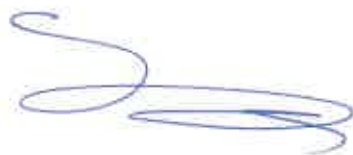
Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Miguel Livinio García Stuyck, secretario no-consejero.


D. Peter Korbicka
Presidente

El secretario no-consejero de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 21 de octubre de 2026 de los estados financieros intermedios de TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, 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 21 de Octubre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 21 de octubre de 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretario



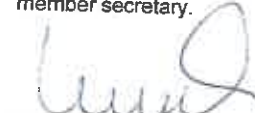
**FORMULATION OF INTERIM
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
JUNE,30 2026**

The Board of Directors of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. proceeds on 21 October 2026, in accordance with the requirements laid down in Article 253 of the Capital Companies Act, and Article 44 of the Commercial Code, it proceeds to formulate the Interim Financial Consolidated Statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A. of the six-month period ended June 30, 2026, which are made up of the attached documents that precede this writing.

These documents come in the following form:

- Interim consolidated balance sheet, interim consolidated profit and loss statement, interim statement of changes in equity consolidated, interim cash flow consolidated statement and notes, comprising 49 pages.

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


Mr. Peter Korbicka
President

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 21 October 2026 of the interim consolidated financial statements of TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A., for the six-month period ended on 30 June 2026, all the Directors signed this document, placing their signature on this last page, to which I attest, in Madrid, Spain, on 21 October 2026.

Similarly, I CERTIFY that these interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2026, are the same as the ones approved during said meeting of the Board of Directors and consequently, I sign and include a stamp on all its pages.

Madrid, October 21, 2026
Miguel Livinio García Stuyck
Secretary



TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

ACTIVO	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo	254.841.624	255.689.646
Instrumentos de patrimonio	228.504.196	228.504.196
Inversiones financieras - Créditos a empresas del Grupo	26.337.428	27.185.450
Total activo no corriente	254.841.624	255.689.646
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.824	137.892
Créditos con las Administraciones Públicas	245.824	137.892
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	232.028	-
Créditos a empresas del Grupo	232.028	-
Periodificaciones a corto plazo	8.611	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	353.192	1.027.813
Total activo corriente	839.655	1.165.705
TOTAL ACTIVO	255.681.279	256.855.351
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios	210.309.508	211.281.893
Capital	5.040.911	5.040.911
Prima de emisión	209.777.915	210.677.627
Reservas	944.685	944.685
Resultados de ejercicios anteriores	(13.677.137)	(13.677.137)
Acciones propias	(147.501)	(116.481)
Otras aportaciones de socios	1.600.000	1.600.000
Resultado del período	6.770.635	12.162.390
Dividendo activo a cuenta	-	(5.350.102)
Total patrimonio neto	210.309.508	211.281.893
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	44.783.729	44.750.557
Deudas con entidades de crédito	44.783.729	44.750.557
Total pasivo no corriente	44.783.729	44.750.557
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	1.495	1.564
Deudas con entidades de crédito	1.495	1.564
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	586.547	821.337
Otros acreedores	24.852	23.318
Otras deudas con las Administraciones Públicas	561.695	798.019
Total pasivo corriente	588.042	822.901
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	255.681.279	256.855.351

TRIVIUM REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA

CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	7.263.978	10.223.894
De participaciones en instrumentos de patrimonio	7.263.978	10.223.894
Ingresos por intereses de credito a empresas del Grupo	-	32.864
Otros gastos de explotación	(61.515)	(69.069)
Servicios exteriores	(61.515)	(69.069)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.202.463	10.187.689
Ingresos financieros	576.951	2.813
Gastos financieros	(1.008.779)	(503.668)
RESULTADO FINANCIERO	(431.828)	(500.855)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.770.635	9.686.834
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	6.770.635	9.686.834