

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE
CARÁCTER UNIVERSAL DE LA SOCIEDAD “WHITENI RCAJAL SOCIMI
S.A.”**

En Madrid, a 31 de mayo de 2019, siendo las 11:00 horas, se hallan reunidos, presentes y/o debidamente representados, en el domicilio social de la Sociedad, sito en Madrid, en la calle María de Molina, número 5, piso 2º izquierda, la totalidad de los Sres. Socios que representan el 100% del capital social, al amparo de lo previsto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales, acuerdan por unanimidad celebrar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de carácter Universal, así como los asuntos que conforman el ORDEN DEL DÍA, acordando, igualmente, por unanimidad, introducir un nuevo punto del Orden del Día, el punto sexto “Situación actual de la Compañía. Nuevos proyectos”

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Examen y aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales INDIVIDUALES del ejercicio 2018, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2018, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y la Memoria Explicativa a fecha 31 de diciembre de 2018, así como de las Cuentas Anuales CONSOLIDADAS de dicho ejercicio y cerradas en la misma fecha del Grupo WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI SL, que, igualmente, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y la Memoria Explicativa a fecha 31 de diciembre de 2018.
- 2.- Aprobación, si procede, de la gestión del Órgano de Administración de la Sociedad, durante el ejercicio 2018, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2018.
- 3.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2018, relativo al resultado de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI SA y al resultado de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL.
- 4.- Aceptación de la dimisión del Consejero de la Sociedad, Doña Paz Juristo Contreras.

5.- Nombramiento de Don Álvaro Santiago del Castaño Juristo y de Doña Sonsoles Seoane García como nuevos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

6.- Situación actual de la Compañía. Nuevos proyectos.

7.- Otorgamiento de facultades para el desarrollo, inscripción, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

8.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta.

Actúan, como Presidente Don Rafael Núñez Blázquez representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI S.A, y como Secretario no Consejero, Doña Yolanda Calderón Caro, quienes ostentan tales cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Abierta la sesión por el Sr Presidente, la Sra. Secretario pasa lista de asistentes, constatándose la concurrencia a la Junta de la totalidad de los Sres. Socios, presentes o debidamente representados, todos ellos con derecho a voto, quienes firman a continuación de sus nombres y, que representan la totalidad del capital social. Asistiendo personalmente accionistas titulares en conjunto de 1.924.296 acciones, los cuales representan el 47,51% del capital social y debidamente representados accionistas titulares en conjunto de 2.126.154 acciones, que representan el 52,49% del mismo, en total el 100% del capital social. Se constituye la Junta Universal para tomar todo tipo de acuerdos.

Asimismo, se hace constar que se hallan presentes la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

LISTA DE ASISTENTES:

DON RAFAEL NÚÑEZ BLÁZQUEZ, en nombre y representación y como Administrador Único de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI S.A., titular de 1.218.825 acciones, números 7.678 a 15.000, ambos inclusive, 60.001 a 195.540, ambos inclusive, 386.001 a 1.435.460, ambos inclusive y 3.729.499 a 3.756.000, ambos inclusive.

DON JOSÉ MARÍA VALLEJO CHAMORRO, titular de 550.000 acciones, números. 45.001 a 60.000, ambos inclusive, 343.101 a 386.000, ambos inclusive, 2.868.901 a 3.311.000, ambos inclusive y 3.900.451 a 3.950.450, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación

en Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA, representación que se acredita en forma legal.

DOÑA MACARENA GUTIERREZ MARTÍNEZ, titular de 437.564 acciones, números 23.437 a 30.000, ambos inclusive, 195.541 a 207.560, ambos inclusive, 1.435.461 a 1.819.440, ambos inclusive y 3.756.001 a 3.791.000, ambos inclusive.

DON ALVARO DEL CASTAÑO VILLANUEVA, titular de 1.226.357 acciones, números 30.001 a 45.000, ambos inclusive, 207.561 a 343.100, ambos inclusive, 1.819.441 a 2.868.900, ambos inclusive y 3.814.644 a 3.841.000, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA, representación que se acredita en forma legal.

DON IVÁN MANUEL POZA GARCÍA, titular de 192.120 acciones, números 15.001 a 23.436, ambos inclusive, 3.311.001 a 3.381.000, ambos inclusive, 3.431.001 a 3.438.093, ambos inclusive, 3.706.001 a 3.729.498, ambos inclusive, 3.791.001 a 3.814.643, ambos inclusive 3.841.001 a 3.900.450, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Doña Sonsoles Seoane García, representación que acredita en forma legal.

DOÑA BLANCA ARANA AROCA, titular de 50.000 acciones, números 3.381.001 a 3.431.000, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA, representación que se acredita en forma legal.

DON FERNANDO DE GÓNGORA GALVÁN, en nombre y representación y como Administrador Solidario de la Sociedad NEW DENIA INVESTMENT S.L., titular de 267.907 acciones, números 3.438.094 a 3.706.000, ambos inclusive.

DON FERNANDO DE GÓNGORA COELLO DE PORTUGAL, titular de 100.000 acciones, números 3.950.451 a 4.050.450, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Don Fernando de Góngora Galván, representante persona física de la Sociedad NEW DENIA INVESTMENT SL., representación que se acredita en forma legal.

DOÑA MARÍA ELENA BLÁZQUEZ MÁRZOL, titular de 3.839 acciones, número 1 a 3.839, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA, representación que se acredita en forma legal.

DON JOSÉ LUIS NÚÑEZ VELASCO, titular de 3.838 acciones, números 3.840 al 7.677, ambos inclusive. Habiendo delegado su representación en Don Rafael Núñez Blázquez, representante persona física de la Sociedad WHITENI RE SOCIMI SA, representación que se acredita en forma legal.

DON ÁLVARO SANTIAGO DEL CASTAÑO JURISTO.

DOÑA PAZ JURISTO CONTRERAS.

DOÑA SONSOLES SEOANE GARCÍA

DOÑA TERESA RUEDA SÁNCHEZ.

DOÑA YOLANDA CALDERÓN CARO. Secretaria No Consejero.

En su virtud, ratificada por todos ellos su decisión de reunirse en Junta General Ordinaria y Extraordinaria Universal, el Sr. Presidente declara válidamente constituida la misma y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones.

Seguidamente, se pasa al tratamiento de los puntos del orden del día y, previa deliberación, se adoptan por UNANIMIDAD, los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- EXAMEN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EJERCICIO 2018, CERRADAS A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018, QUE COMPRENDEN EL BALANCE, LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, Y LA MEMORIA EXPLICATIVA A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018, ASÍ COMO DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE DICHO EJERCICIO Y CERRADAS EN LA MISMA FECHA DEL GRUPO WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL, QUE, IGUALMENTE, COMPRENDEN EL BALANCE, LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y LA MEMORIA EXPLICATIVA A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

El Sr. Presidente explica detalladamente las Cuentas Anuales Individuales y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades del ejercicio 2018, resaltando los gastos en los que han

incurrido durante el ejercicio tales como explotación del negocio, salida a Bolsa, impuestos, intermediarios, profesionales independientes etc.

Finalizadas las explicaciones pertinentes, se aprueban por unanimidad las Cuentas Anuales INDIVIDUALES de la Sociedad del ejercicio 2018, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2018, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria Explicativa de lo cual se desprende en resultado negativo de -12.435,98 euros.

Asimismo, se aprueban por unanimidad las Cuentas Anuales CONSOLIDADAS del Grupo de Sociedades WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL, del ejercicio 2018, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2018, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria Explicativa de lo cual se desprende en resultado negativo de -114.382,05 euros.

Por tanto, se aprueban por unanimidad las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de Sociedades del ejercicio 2018, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2018.

La aprobación de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI SA y la aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo WHITENI RCAJAL SOCIMI SA / WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL ha sido realizada en votación separada.

A los efectos oportunos, se hace constar que las Cuentas Anuales del ejercicio 2018, tanto las Individuales como las Consolidadas del Grupo de Sociedades, han sido formuladas en formato abreviado, esto es, han formulado sus cuentas conforme al Plan General de Contabilidad Modelo de Cuentas Abreviadas, (RD 1514/2007, de 16 de noviembre), en virtud de lo dispuesto en los artículos 257 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se hace constar que las Cuentas Anuales del ejercicio 2018, tanto las Cuentas Individuales como las Cuentas Consolidadas del Grupo de Sociedades, han sido sometidas a verificación del Auditor de Cuentas de la Sociedad, presentándose, por tanto, informe del Auditor de Cuentas, ya que el mismo ha sido nombrado de manera voluntaria por la Sociedad para la auditoria de cuentas de los ejercicios 2018 a 2020, todos incluidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, el Auditor de Cuentas de la Mercantil ha emitido informes favorables sobre el contenido de las mencionadas cuentas aprobadas, acompañándose dichos informes a la presentación de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas.

SEGUNDO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA GESTIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DURANTE EL EJERCICIO 2018, CERRADO A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

Se aprueba por unanimidad la gestión efectuada por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2018, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2018, agradeciendo a todos los Consejeros el interés demostrado en el desempeño de sus funciones y ratificando la confianza depositada en el mismo.

TERCERO.- APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2018, CERRADO A FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018, RELATIVO AL RESULTADO DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD WHITENI RCAJAL SOCIMI SA Y AL RESULTADO DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL GRUPO DE SOCIEDADES WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL.

No ha lugar a la aplicación del artículo 6 de la Ley de Socimis relativo a la distribución de resultados del ejercicio 2018, referido tanto a los resultados del ejercicio de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI SA como a los resultados del ejercicio del Grupo de Sociedades WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR43 SOCIMI SL.

Se acuerda por unanimidad que las pérdidas del ejercicio 2018, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2018, de la Sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI SA, que ascienden a la cantidad total de -12.435,98 euros, queden pendientes de compensación con beneficios futuros.

Asimismo, se acuerda por unanimidad que las pérdidas del ejercicio 2018, cerrado a fecha 31 de diciembre de 2018, del Grupo de Sociedades WHITENI RCAJAL SOCIMI SA/WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI SL, que ascienden a la cantidad total de -114.382,05 euros, queden pendientes de compensación con beneficios futuros.

Se hace constar, de forma expresa, que ambos acuerdos, han sido adoptados por unanimidad mediante votación separada

CUARTO.- ACEPTACIÓN DE LA DIMISIÓN DEL CONSEJERO DE LA SOCIEDAD, DOÑA PAZ JURISTO CONTRERAS.

Se acepta por unanimidad la dimisión de Doña Paz Juristo Contreras, presente en este acto, miembro y Vicepresidenta del Consejo de Administración de la Sociedad que se ha visto obligada a presentar su dimisión en el cargo que ocupaba por motivos personales. **Se adjunta comunicación de dicha dimisión.**

Todos los presentes agradecen a la Sra. Juristo Contreras los servicios prestados, aprobando íntegramente su gestión.

QUINTO.- NOMBRAMIENTO DE DON ÁLVARO SANTIAGO DEL CASTAÑO JURISTO Y DE DOÑA SONSOLES SEOANE GARCÍA COMO NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Se acuerda por unanimidad el nombramiento como nuevo Consejero de la Sociedad, por el plazo estatutario establecido, de DON ÁLVARO SANTIAGO DEL CASTAÑO JURISTO, mayor de edad, soltero, de nacionalidad española, provisto de Documento Nacional de Identidad número 05454038-W y con domicilio en Madrid, en la calle Peguerinos, número 29, letra D.

Se acuerda por unanimidad el nombramiento como nuevo Consejero de la Sociedad, por el plazo estatutario establecido, de DOÑA SONSOLES SEOANE GARCÍA, mayor de edad, casada, de nacionalidad española, provista de Documento Nacional de Identidad número 5277331-G y, con domicilio en Madrid, en la calle Peguerinos, número 29, letra C.

El nombramiento de cada uno de los Consejeros elegidos ha sido realizado en votación separada, conforme a lo dispuesto en el artículo 197 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Presentes en este acto, Don Álvaro Santiago del Castaño Juristo y Doña Sonsoles Seoane García, ACEPTAN su nombramiento como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, prometiendo desempeñar su cargo bien y fielmente, manifestando, expresamente, no estar incurso en ninguna causa legal o reglamentaria de prohibición o incompatibilidad que impidan el ejercicio del cargo para el que han sido designados y, en particular las establecidas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, y en las demás disposiciones legales o de carácter estatal o autonómico que pudieran resultar de aplicación.

SEXTO.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA COMPAÑÍA. NUEVOS PROYECTOS.

Toma la palabra el Sr. Presidente para explicar la situación actual de la Compañía y exponer pormenorizadamente los resultados del ejercicio cuyas Cuentas Anuales acaban de ser examinadas y aprobadas.

Así, retoman el asunto tratado durante el anterior Consejo de Administración relativo a los gastos de determinados contratos de mantenimiento y de servicios de proveedores, que consideraban muy elevados y de lo que habían acordado llevar a cabo las negociaciones que pudieran corresponder. En este sentido el Sr. Presidente explica los resultados tan favorables obtenidos en dichas negociaciones, citando como ejemplo el ahorro en la partida de electricidad de los inmuebles, con el que obtendrá un ahorro anual de aproximadamente 42.000 euros.

Continúa explicando la situación arrendaticia actual de los tres inmuebles, exponiendo la ocupación que actualmente poseen y, las previsiones para un futuro más o menos inmediato, así, y como hechos relevantes explica respecto del inmueble sito en Manuel Tovar 49 la firma de un nuevo contrato de arrendamiento con la mercantil INSPIRALIA, que, actualmente, ocupa la planta primera y segunda de dicho edificio para que durante el año que viene ocupe la totalidad del mismo y respecto de las plazas de garaje sitas en el edificio de Manuel Tovar 43, señala que además de las 51 plazas existentes, se va a ejecutar una obra para adecuar el “local-almacén” y obtener 46 nuevas plazas de garaje de las que ya tendrían reservadas casi la mitad.

Explica las obras a realizar en los inmuebles de Manuel Tovar 43 y 49, las cuales derivan de la situación arrendaticia expuesta anteriormente.

Para finalizar con el análisis de la situación arrendaticia explica el “futuro” de la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles, explicando como Metrovacesa va a invertir en Ciudad Clesa, desarrollando así toda la zona Norte de Madrid. A este respecto, explica la aprobación inicial del plan y cómo se va a lograr la reconversión total de la zona.

Continúa exponiendo la estimación del flujo de tesorería para el ejercicio 2019 elaborado por el Director Financiero de la Compañía, recalcando que dicha estimación sería la prevista en caso de no proceder a ejecutar ninguna inversión durante el ejercicio. Igualmente, explica que, a pesar de la estimación presentada, es absolutamente necesario realizar una ampliación de capital en los próximos meses, puesto que el capital social de la mercantil se cifra exactamente en 4.050.450 euros y el capital social mínimo obligatorio que tiene que tener una Socimi se cifra en 5 millones de euros, así, explica los beneficios fiscales que tiene el acogimiento al régimen fiscal específico de las Socimis y la necesidad de cumplir con todos los requisitos exigidos para dicho acogimiento

a principios de enero del año 2020, explicando pormenorizadamente la operación de ampliación de capital prevista, así como la valoración de las acciones en dicha ampliación de capital.

Prosigue con el análisis de la previsión de tesorería para cada uno de los meses del ejercicio, para, a continuación, exponer el documento de Valoración de la Empresa, elaborado, igualmente, por el Director Financiero de la Mercantil, explicando la valoración de la empresa en un escenario de ocupación del 100% de los inmuebles.

Para finalizar con este punto del orden del día, el Sr. Presidente explica la propuesta de adquisición de dos nuevos edificios en Madrid, situados en la calle Fomento número 40 y en la calle del Río número 3, exponiendo todos los datos de la posible compra-venta, el análisis legal, técnico y urbanístico de los inmuebles, así como el precio de la operación, cifrado en 6 millones de euros. En este sentido analiza junto al resto de asistentes las posibles opciones de explotación que concretan en dos: apartamentos de estudiantes o apartamentos para millennials, esto, el co-living, mostrando todos un claro interés por esta segunda opción.

Después de debatir sobre ello acuerdan la creación de una Comité formado por Sonsoles Seoane García, Fernando de Góngora Galván y Teresa Rueda Sánchez, a los que se encomienda el estudio, información y análisis de la posible explotación o uso en la figura del co-living. Asimismo, el Sr. Presidente informa de una reunión el próximo jueves con la propiedad de los inmuebles para negociar la posible adquisición, dejando claro que dicha operación se encuentra condicionada por las siguientes variantes: que la compraventa efectivamente se pueda ejecutar; que se lleve a cabo la ampliación de capital explicada con anterioridad y la certeza de conocer la explotación de los inmuebles.

Para finalizar, acuerdan la celebración de un Consejo de Administración, el próximo lunes 10 de junio, para decidir sobre la adquisición de los inmuebles y los detalles de la posible operación.

SÉPTIMO.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES PARA EL DESARROLLO, INSCRIPCIÓN, SUBSANACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

Se acuerda por unanimidad facultar expresamente a cualquier miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, incluido el Secretario No Consejero, Doña Yolanda Calderón Caro, para que cualquiera de ellos pueda llevar a cabo cuantos actos, negocios jurídicos, contratos y operaciones sean procedentes en orden a la inscripción de los anteriores acuerdos en el Registro Mercantil, incluyendo, en particular y, entre otras facultades, la de comparecer ante Notario para

otorgar las escrituras públicas y actas notariales que sean necesarias o convenientes a tal fin, con facultad expresa de aclaración, corrección, subsanación y rectificación.

OCTAVO.- REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA JUNTA.

Se procede a la redacción y lectura del Acta, acordándose la aprobación del Acta de la presente Junta por unanimidad de todos los asistentes.

No habiendo más asuntos que tratar y previa su redacción por el Secretario, la propia Junta aprueba por unanimidad la presente Acta, firmándola, a continuación, el Secretario con el Visto Bueno del Presidente y acompañándola junto con la lista de asistentes




VISTO BUENO

Don Rafael Núñez Blázquez

WHITENI RE SOCIMI SA

Presidente del Consejo



Doña Yolanda Calderón Caro

Secretaria No Consejera