

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

C&O

A
u
d
i
t
o
r
e
s

**INFORME
DE
CUENTAS ANUALES
WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.
EJERCICIO CERRADO A 31/12/2019**

Fecha: 29 de abril de 2020

DELEGACIÓN CENTRAL

C/ O'DONNELL 30 1-A

28.009 MADRID

Tfno : 915.570.770 Fax:915.733.009

E-mail: auditoria@cyoauditores.com

<http://www.cyoauditores.com>

Informe de Auditoría de Cuentas anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de la entidad **WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de la entidad **WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. (La Sociedad)** que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.** a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 “Bases de presentación” de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Conforme se detalla en la Nota 19 “Hechos posteriores”, el Gobierno español ha tratado de paliar los efectos del COVID-19 mediante la adopción de medidas drásticas que afectan a un amplio sector de la sociedad, en especial a todas aquellas empresas cuyas actividades no vienen reguladas por el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, como actividades esenciales.

Como se menciona en la memoria, A WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. le perjudica gravemente esta situación conforme a las líneas de negocio de desarrollo y promoción de edificios y búsqueda y análisis de potenciales operaciones inmobiliarias.

El RDL 8/2020 de 17 de marzo el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital aprobó un otorgamiento de avales (Línea de Avales) a la financiación concedida por entidades de crédito. Esta Línea de Avales ha sido aprobada por el Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020 para paliar los efectos económicos del COVID-19 y que fueron publicadas en el BOE de 26 de marzo de 2020.

En base a los requisitos requeridos para la solicitud, la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., cumple todo el marco de exigencias, situándose como optante para solicitar, a través de las nuevas líneas de crédito ICO, financiación a BANKINTER, principalmente para poder asumir el potencial riesgo de impago de las rentas anuales que los arrendatarios del edificio de la calle Manuel Tovar nº 43 abonan mensualmente y que se emplean para cumplir con las obligaciones contraídas por WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. respecto del préstamo que tiene la sociedad con la entidad BANKINTER.

Todas estas medidas a las que puede acogerse Whiteni Rcajal Socimi, SA van a permitir que el grupo pueda seguir operando en condiciones normales.

Nuestra opinión de auditoria no se ve modificada por dicha cuestión.

Cuestiones claves de auditoria

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoria de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones

Inversiones inmobiliarias

Las Inversiones inmobiliarias constituyen el 60% de los activos de la sociedad. La sociedad, valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se describe en la Nota 4.3. de la memoria adjunta. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del Balance asciende a 7.743 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Al menos a cierre de ejercicio, la sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso del activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para la determinación del valor razonable, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares de Valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares Internacionales de Valoración.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados y la tendencia del mercado de alquiler. Igualmente, asumen determinadas hipótesis respecto a variables, tales como la tasa de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, hace que la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias sea considerada una cuestión clave de la auditoría.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compra-venta u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- ✓ Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de experto valorador, puesta de manifiesto en su propio informe y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- ✓ Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- ✓ Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos suministrados por la dirección al valorador y utilizados por estos.
- ✓ Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado.

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

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos detectado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión a 31 de diciembre de 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a.- Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el informe anual de gobierno corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario informar sobre ello.

b.- Un nivel aplicable del resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales.

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

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

La comisión de auditoría y de control de la sociedad es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales, o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de la auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la sociedad de fecha 28 de abril de 2020

Periodo de contratación

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 23 de enero de 2018 nos nombró auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. N° S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

C&O

A
u
d
i
t
o
r
e
s

Servicios prestados

No se han realizado servicios distintos de la auditoria de cuentas prestados tal y como se informa en la Nota 15 de la memoria adjunta

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. N° S-1194

45065116C MIGUEL ANGEL
ANGEL AGUILAR (R:
B11406766)

Firmado digitalmente por
45065116C MIGUEL ANGEL
AGUILAR (R: B11406766)
Fecha: 2020.04.29 14:24:57
+02'00'

Miguel Ángel Aguilar Furrasola

Socio

29 de abril de 2020



Período del 01/01/2019 al 31/12/2019

Ejercicio: 2019

Activo	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE.....	8.814.536,24	10.350.513,40
I. Inmovilizado intangible.....	237,88	180,98
20600 aplicaciones informaticas.....	382,29	270,40
28060 amortizacion acumulada aplicaciones informaticas.....	-144,41	-89,42
II. Inmovilizado material.....	14.210,12	431,85
21500 otras instalaciones.....	13.081,58	0,00
21700 equipos para procesos de informacion.....	1.615,00	525,00
28170 amortizacion acum. equipos procesos informacion.....	-486,46	-93,15
III. Inversiones inmobiliarias.....	7.743.301,26	7.745.113,59
22000 inversiones en terrenos y bienes naturales.....	5.527.491,87	5.527.491,87
22100 inversiones en construcciones.....	2.295.069,15	2.251.844,54
28210 amort ac inv inmboliaria.....	-79.259,76	-34.222,82
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....	955.000,00	2.503.000,00
24000 participaciones a l/p en partes vinculadas.....	955.000,00	3.000,00
24230 creditos a l/p a empresas del grupo.....	0,00	2.500.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.....	101.786,98	101.786,98
26000 fianzas constituidas a l/p.....	101.786,98	101.786,98
VI. Activos por Impuesto diferido.....	0,00	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.....	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE.....	4.092.635,36	1.127.365,51
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	0,00	0,00
II. Existencias.....	-0,12	0,00
40700 anticipos a proveedores.....	-0,12	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	98.377,18	4.166,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	98.132,90	-0,19
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.....	0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.....	98.132,90	-0,19
43000 clientes (euros).....	39.767,78	-0,20
43090 clientes, facturas pendientes de formalizar.....	58.365,11	0,00
43100 efectos comerciales en cartera.....	0,01	0,01
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.....	0,00	0,00
3. Otros deudores.....	244,28	4.166,87
47100 organismos de la seguridad social, deudores.....	216,66	108,33
47200 h.p. iva soportado.....	-0,04	4.045,01
47300 h.p. retenciones y pagos a cuenta.....	27,66	13,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	3.466.787,98	557.202,02
53200 creditos a c/p a partes vinculadas.....	2.962.258,87	538.222,87
53230 creditos a c/p a empresas del grupo.....	40.000,00	0,00
53430 intereses c/p creditos a emp grupo.....	64.529,11	18.979,15
55200 c/c con otras personas y entidades vinculadas.....	400.000,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.....	300.075,00	300.075,00
55100 cuenta corriente con socios y administradores.....	75,00	75,00
56600 depositos constituidos a c/p.....	300.000,00	300.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.....	9.779,02	4.267,63
48000 gastos anticipados.....	9.779,02	4.267,63
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	217.616,30	261.654,18
57200 bancos e inst.credito c/c vista, euros.....	217.616,30	261.654,18
TOTAL ACTIVO (A+B).....	12.907.171,60	11.477.878,91



A) PATRIMONIO NETO.....	5.312.759,63	4.037.512,81
A-1) Fondos propios.....	5.312.759,63	4.037.512,81
I. Capital.....	5.461.844,00	4.050.450,00
1. Capital escriturado.....	5.461.844,00	4.050.450,00
10000 capital social.....	5.461.844,00	4.050.450,00
2. Capital no exigido.....	0,00	0,00
II. Prima de emisión.....	0,00	0,00
III. Reservas.....	0,00	0,00
1. Reserva de capitalización.....	0,00	0,00
2. Otras reservas.....	0,00	0,00
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias.....	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.....	-12.937,19	-501,21
12100 resultados negativos de ejercicios anteriores.....	-12.937,19	-501,21
VI. Otras aportaciones de socios.....	0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio.....	-136.147,18	-12.435,98
VIII. Dividendo a cuenta.....	0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.....	0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambio de valor.....	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE.....	6.684.016,41	7.251.807,60
I. Provisiones a largo plazo.....	0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo.....	6.684.016,41	7.251.807,60
1. Deudas con entidades de crédito.....	6.581.549,43	7.148.540,62
17000 deudas a l/p con entidades de credito.....	6.581.549,43	7.148.540,62
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo.....	102.466,98	103.266,98
18000 fianzas recibidas a l/p.....	102.466,98	103.266,98
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo.....	0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.....	0,00	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.....	0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes.....	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.....	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE.....	905.062,28	188.558,50
I. Pasivos vinculados con act. no corrientes para la venta.....	0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo.....	0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo.....	630.100,78	203.145,90
1. Deudas con entidades de crédito.....	629.788,33	202.152,87
52000 prestamos a c/p de entidades de credito.....	500.538,07	202.152,87
52090 deudas por operaciones de factoring.....	124.793,80	0,00
52700 intereses a corto plazo de deudas con e.credito.....	4.456,46	0,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo.....	312,45	993,03
52300 proveedores de inmovilizado a c/p.....	0,00	693,03
55500 partidas pendientes de aplicacion.....	312,45	300,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	0,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	269.616,59	-14.587,40
1. Proveedores.....	1.031,45	0,00
a) Proveedores a largo plazo.....	0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo.....	1.031,45	0,00
40090 proveedores, facturas ptes. recibir o formalizar.....	1.031,45	0,00
2. Otros acreedores.....	268.585,14	-14.587,40
41000 acreedores por prestaciones de servicios (euros).....	161.739,59	-26.199,22
41090 acreedores prestacion servicios, facturas ptes.....	5.344,92	0,00
46500 remuneraciones pendientes de pago.....	34,60	0,10
47500 h.p. acreedora por iva.....	92.195,55	8.453,82
47510 h.p. acreedora por retenciones practicadas.....	5.299,40	2.408,42
47600 organismos de la seguridad social, acreedores.....	3.971,08	749,48
VI. Periodificaciones a corto plazo.....	5.344,91	0,00
48500 ingresos anticipados.....	5.344,91	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.....	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C).....	12.907.171,60	11.477.878,91

Período del 01/01/2019 al 31/12/2019

Ejercicio: 2019

CONCEPTOS	2019	2018
1. Importe neto de la cifra de negocios.....	0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.....	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.....	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.....	0,00	0,00
5. Otros Ingresos de explotación.....	920.173,94	612.736,64
75200 ingresos por arrendamientos.....	874.931,65	592.396,64
75100 perdida transferida (gestor).....	0,00	0,00
75900 ingresos por servicios diversos.....	45.242,29	20.340,00
6. Gastos de personal.....	-74.670,00	-21.696,89
64000 sueldos y salarios.....	-56.774,33	-16.566,70
64200 seguridad social a cargo de la empresa.....	-17.895,67	-5.130,19
7. Otros gastos de explotación.....	-833.078,94	-501.763,32
62100 arrendamientos y canones.....	-24.484,76	-1.700,00
62200 reparaciones y conservacion.....	-87.144,77	-94.930,01
62300 servicios de profesionales independientes.....	-458.218,36	-250.258,67
62400 transportes.....	-62,75	0,00
62500 primas de seguros.....	-9.510,58	-5.974,22
62600 servicios bancarios y similares.....	-1.991,44	-768,28
62700 publicidad, propaganda y relaciones publicas.....	-6.752,18	0,00
62800 suministros.....	-97.119,96	-89.426,67
62900 otros servicios.....	-62.964,20	-5.785,47
62960 otros servicios gastos formalizacion prestamos.....	-2.123,30	0,00
63100 otros tributos.....	-82.706,64	-52.920,00
8. Amortización del inmovilizado.....	-45.485,24	-34.405,39
68060 amortizacion del inmovilizado intangible.....	-54,99	-89,42
68170 amort inm mat equipos proceso informacion.....	-393,31	-93,15
68210 amort inv inmobiliarias.....	-45.036,94	-34.222,82
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	0,00	0,00
10. Exceso de provisiones.....	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.....	0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.....	0,00	0,00
13. Otros resultados.....	1.299,96	920,79
77800 ingresos excepcionales.....	1.299,96	920,79
A) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13).....	-31.760,28	55.791,83
14. Ingresos financieros.....	45.624,47	19.050,39
Imputación de subvenciones, donaciones y legados.....	0,00	0,00
Otros ingresos financieros.....	45.624,47	19.050,39
76200 ingresos de creditos a l/p, empresas del grupo.....	45.549,96	18.979,15
76900 otros ingresos financieros.....	74,51	71,24
15. Gastos Financieros.....	-150.011,37	-87.278,20
66500 intereses por dto. efectos y factoring e.cred.grup.....	-689,17	0,00
66230 intereses de deudas con entidades de credito.....	-149.322,20	-87.278,20
66900 otros gastos financieros.....	0,00	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.....	0,00	0,00
17. Diferencias de cambio.....	0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros.....	0,00	0,00
69600 perdidas deterioro part.inst.patrim.l/p emp grupo.....	0,00	0,00
19. Otros Ingresos y gastos de carácter financiero.....	0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.....	0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.....	0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos.....	0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19).....	-104.386,90	-68.227,81
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B).....	-136.147,18	-12.435,98
20. Impuestos sobre beneficios.....	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20).....	-136.147,18	-12.435,98

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTAS de la MEMORIA	2019	2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-136.147,18	-12.435,98
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
V. Efecto impositivo			
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IX. Efecto impositivo			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-136.147,18	-12.435,98



B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital escriturado	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	60.000,00			-501,21		59.498,79
Ajustes por cambios de criterio 2017 y anteriores						
Ajustes por errores 2017 y anteriores						
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	60.000,00			-501,21		59.498,79
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-12.435,98		-12.435,98
II. Operaciones con socios o propietarios	3.990.450,00					
1. Aumento de capital	3.990.450,00					
2. (-) Reducciones de capital						
4.(-) Distribución de dividendos						
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-501,21	501,21		0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	4.050.450,00		-501,21	-12.435,98		4.037.512,81
Ajustes por cambios de criterio 2018 y anteriores						
Ajustes por errores 2018 y anteriores						
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	4.050.450,00		-501,21	-12.435,98		4.037.512,81
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-136.147,18		-136.147,18
II. Operaciones con socios o propietarios	1.411.394,00					1.411.394,00
1. Aumento de capital	1.411.394,00					
2. (-) Reducciones de capital						
4.(-) Distribución de dividendos						
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-12.435,98	12.435,98		0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	5.461.844,00		-12.937,19	-136.147,18		5.312.759,63

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-136.147,18	-12.435,98
2. Ajustes del resultado	149.872,14	102.633,20
Amortización del inmovilizado (+)	45.485,24	34.405,39
Variación de provisiones (+/-)		
Imputación de subvenciones (-)		
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
Ingresos financieros (-)	-45.624,47	-19.050,39
Gastos financieros (+)	150.011,37	87.278,20
Diferencias de cambio (+/-)		
Otros ingresos y gastos		
3. Cambios en el capital corriente	189.993,49	11.413,75
Existencias (+/-)		
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-94.210,50	-4.166,68
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	284.203,99	14.587,40
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		993,03
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-167.206,82	-110.457,11
Pagos de intereses (-)	-162.847,22	-49.933,33
Cobros de intereses (+)	74,51	71,24
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		
Otros pagos (cobros) (+/-)	-4.434,11	-60.595,02
5. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)	36.511,63	-8.846,14
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-1.009.508,08	-8.083.206,81
Empresas del grupo y asociadas	-952.000,00	-3.000,00
Inmovilizado intangible	-111,89	-270,40
Inmovilizado material	-14.171,58	-525,00
Inversiones inmobiliarias	-43.224,61	-7.779.336,41
Otros activos financieros		-300.075,00
7. Cobros por desinversiones (+)		
Inmovilizado material		
Inversiones inmobiliarias		
Otros activos financieros		
8. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)	-1.009.508,08	-8.083.206,81
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.411.394,00	3.990.450,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	1.411.394,00	3.990.450,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-482.435,43	4.363.257,13
Emisión	152.050,03	7.503.266,98
Deudas con entidades de crédito (+)	124.793,80	7.400.000,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
Otras deudas (+)	27.256,23	103.266,98
Devolución y amortización de	-634.485,46	-3.140.009,85
Deudas con entidades de crédito (-)	-270.449,46	
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-364.036,00	-3.038.222,87
Otras deudas (-)		-101786,98
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
Dividendos (-)		
12. Total FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)	928.958,57	8.353.707,13

D) EFECTOS DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE (+/-5+/-8+/-12+/-D)	-44.037,88	261.654,18
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	261.654,18	0,00
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	217.616,30	261.654,18



MEMORIA NORMAL

EJERCICIO 2019

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

1. Actividad de la empresa

La sociedad fue constituida en Madrid el día 05 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, en escritura pública con numero de protocolo 6.880. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 26 de diciembre de 2017 con los datos registrales: Tomo 36.941, Sección 8, folio 10 y numero de hoja registral M660628., inscripción 1. Y tiene su domicilio social y fiscal en CL Manuel Tovar, 43, y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio

.Dicha sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para SOCIMI 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.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Siendo sus actividades principales:

- PROMOCION INMOBILIARIA DE EDIF
- ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES

La actividad se inicio el día 24 de enero de 2018, y el día 05 de abril de 2018 se comunica a la AEAT la voluntad de la entidad de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, habiéndose adoptado un acuerdo en este sentido por la Junta General de accionistas en su convocatoria de 23 de enero de 2018, de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se comunica a la AEAT la voluntad de la entidad de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, habiéndose adoptado un acuerdo en este sentido por la Junta General de accionistas en su convocatoria de 23 de enero de 2018.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., Sociedad Dominante, es la matriz del grupo WHITENI RCAJAL – MTOVAR - FOMENTO que tiene su domicilio social y fiscal en CL Manuel Tovar, 43, y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio. Las sociedades dependientes son Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. y Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante ya que ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A posee el 100% del capital de las entidades Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. y Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. , siendo el precio de adquisición de la participación de 3000 euros para cada una de ellas.



Las cuentas anuales adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedad el 31 de diciembre de cada ejercicio.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. tiene su residencia en Madrid y deposita las cuentas anuales INDIVIDUALES y consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid. No se han presentado nunca cuentas anuales consolidadas, la fecha de inicio de grupo es 13 de julio de 2018 con la adquisición de la entidad dependiente.

Régimen SOCIMI

La entidad el día 23 de enero de 2018, en Junta General de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen especial de SOCIMI, lo que se comunicó a la AEAT el día 05 de abril de 2018.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para la aplicación de dicho régimen deben cumplir entre otras las siguientes obligaciones:

- Las SOCIMI deben tener como actividad u objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y/o la tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar
- Las SOCIMI deben tener invertido, al menos, el 80% de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades similares
- Asimismo, al menos el 80% por ciento de las rentas de cada ejercicio -excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos a su actividad principal- deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de otras SOCIMI o entidades similares
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados durante al menos tres años
- Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, como el MAB
- Las SOCIMI deben tener un capital social mínimo de 5 millones de euros
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deben tasarse en el momento de su aportación por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil
- Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras entidades
 - Al menos el 50% por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos, como por ejemplo, los procedentes de los arrendamientos.
- Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.



Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad en reunión de su Consejo de Administración celebrado el viernes 17 de abril de 2020 a partir de los registros contables de WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2019 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No existen criterios contable no obligatorios aplicados.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La entidad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y, en caso de confeccionarse, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

a) No se ha efectuado ninguna modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto respecto al ejercicio anterior.

b) No existen causas que impidan la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente .



2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.8. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2019

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-136.147,18	-12.435,98
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total		

Aplicación	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias		
A dividendos		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A otros (identificar)		
Total		

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.



4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en el apartado i de este epígrafe.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Desarrollo		
Concesiones		
Patentes, licencias, marcas y similares		
Aplicaciones informáticas	4	25%
Otro inmovilizado intangible		

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

- Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 4 años.

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente



relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- o Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- o El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por el Grupo para sí mismo.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurrir y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado



En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2
Instalaciones Técnicas		
Maquinaria		
Utillaje		
Otras Instalaciones		
Mobiliario		
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte		
Otro Inmovilizado		

La empresa evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la empresa calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el ejercicio 2019, la entidad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

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

4.5. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.6. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;



- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
 - Deudas con características especiales, y
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

4.6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los



activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas de la sociedad, asociadas o multigrupo.

Las inversiones en empresas de la sociedad, asociadas y multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido



directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.3. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.6.4. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas



Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la sociedad una vez deducidos todos sus pasivos.

4.7. Coberturas contables.

En las coberturas del valor razonable, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura de los flujos de efectivo, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, se tratan como coberturas de valor razonable por el componente de tipo de cambio.

4.8. Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.



El método FIFO es el adoptado por la empresa por considerarlo el más adecuado para su gestión.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9. Transacciones en moneda extranjera.

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional de la Sociedad (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

4.10. Impuestos sobre beneficios.

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los



activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.11. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.12. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.13. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.14. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos



no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.15. Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

4.16. Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

Asimismo en el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo de la Sociedad están integrados igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.17. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las



empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.18. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

4.19. Operaciones interrumpidas.

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- d) Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.



- e) Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- f) Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separada en el estado de pérdidas y ganancias.

5. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la entidad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la entidad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

La sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en dos entidades con la mejor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Entidad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'R' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018				
(+) Entradas		525		525
(-) Salidas				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018		525		525
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019		525		525
(+) Entradas		14.171,58		14171,58
(-) Salidas				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019		14696,58		14696,58
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018				
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018		93,15		93,15
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018		93,15		93,15
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019		93,15		93,15
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019		393,31		393,31
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2019		486,46		486,46
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2019				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2019	0	14210,12	0	14210,12

No existe inmovilizado material totalmente amortizado. Y tampoco se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018			
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto de entradas	5.527.491,87	2.251.844,54	7.779.336,41
(-) Salidas, bajas o reducciones			
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	5.527.491,87	2.251.844,54	7.779.336,41
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019	5.527.491,87	2.251.844,54	7.779.336,41
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto de entradas		43.224,61	
(-) Salidas, bajas o reducciones			
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	5.527.491,87	2.295.069,15	7.822.561,02
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018			
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018		34.222,82	34.222,82
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018		34.222,82	34.222,82
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019		34.222,82	34.222,82
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019		45.036,94	45.036,94
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) CORRECCIÓN DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 20XX-1		79.259,76	79.259,76
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018			
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019			
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2019			
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2019	5.527.491,87	2.215.809,39	7.743.301,26

La sociedad posee inversiones inmobiliarias, estas se componen de dos inmuebles completos situados en Madrid, calle MANUEL TOVAR 45 - 47 y Manuel Tovar 47 - 49, con fecha de adquisición de 04/04/2019.

- MANUEL TOVAR 49 – 51: Valor de adquisición 3.720.000,00

- Suelo 2.768.807,05 - Construcción 951.192,95

- MANUEL TOVAR 45 – 47: Valor de adquisición 4.000.000,00

- Suelo 2.758.684,82 - Construcción 1.241.315,18

El destino que se da es el arrendamiento operativo.

No existe deterioro de las Inversiones inmobiliarias ni inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

8. Intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente

	Aplicaciones informáticas	Patentes, licencias, marcas y similares	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018				
(+) Entradas	270,4			270,4
(-) Salidas				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	270,4			270,4
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019	270,4			270,4
(+) Entradas	111,89			111,89
(-) Salidas				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	382,29			382,29
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018				
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	89,42			89,42
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	89,42			89,42
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019	89,42			89,42
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019	54,99			54,99
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2019	144,41			144,41
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2019				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2019	237,88	0	0	237,88

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

No existen arrendamientos financieros

9.2 Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables	6.198.782,63	5.249.589,90
_ Hasta un año	892.994,63	874.931,65
_ Entre uno y cinco años	5.305.788,00	4.374.658,25
_ Más de cinco años		
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio		

10. Instrumentos financieros

INCISO: (Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado)

10.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2018				
(+) Altas			2.601.786,98	2.601.786,98
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2018			2.601.786,98	2.601.786,98
(+) Altas				
(-) Salidas y reducciones			2.500.000,00	2.500.000,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2019			101.786,98	101.786,98

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:							
— Mantenedos para negociar								
— Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					101.786,98	2.601.786,98	101.786,98	2.601.786,98
Activos disponibles para la venta, del cual:								
— Valorados a valor razonable								
— Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					101.786,98	2.601.786,98	101.786,98	2.601.786,98

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:							
— Mantenedos para negociar								
— Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					3.864.995,76	856.976,83	3.864.995,76	856.976,83
Activos disponibles para la venta, del cual:								
— Valorados a valor razonable								
— Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					3.864.995,76	856.976,83	3.864.995,76	856.976,83

No existe deterioro por riesgo de crédito

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

2019

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Débitos y partidas a pagar - deudas entidades de crédito: 6.684.016,41 euros, desglosándose en:

a) *Dos préstamos bancarios a largo plazo con garantía real:*

CON BANKINTER

DENOMINACIÓN/ EXPEDIENTE LIMITE SALDO Fecha vencimiento
PRESTAMO 2.600.000,00 2.329.532,45 31/07/2033

Este préstamo devenga un interés anual del 2,10%, teniendo una garantía hipotecaria sobre el Edificio de almacenes situado en la Calle Manuel Tovar 43

BANKIA

Saldo dispuesto (Deudor en cuenta de crédito) 4.800.000,00

Límite/Importe concedido vigente 4.800.000,00

Saldo 4.252.016,98

Fecha vencimiento 03/04/2032

Este préstamo devenga un interés anual del 2%, teniendo una garantía hipotecaria sobre el Edificio de almacenes situado en la Calle Manuel Tovar 45-49

b) *Fianzas recibidas a largo plazo procedentes de los contratos de alquiler de los inmuebles por: 102.466,98 €.*

2018

- Débitos y partidas a pagar - deudas entidades de crédito: 7.251.807,60 euros, desglosándose en:

a) Dos préstamos bancarios a largo plazo con garantía real:

CON BANKINTER

DENOMINACIÓN/ EXPEDIENTE	LIMITE	SALDO	Fecha vencimiento
PRESTAMO	2.600.000,00	2.604.465,00	31/07/2033

Este préstamo devenga un interés anual del 2,10%, teniendo una garantía hipotecaria sobre el Edificio de almacenes situado en la Calle Manuel Tovar 43

BANKIA

Saldo dispuesto (Deudor en cuenta de crédito) 4.800.000,00

Límite/Importe concedido vigente 4.800.000,00

Saldo 4.800.000,00

Fecha vencimiento 03/04/2032

Este préstamo devenga un interés anual del 2%, teniendo una garantía hipotecaria sobre el Edificio de almacenes situado en la Calle Manuel Tovar 45-49

b) Fianzas recibidas a largo plazo procedentes de los contratos de alquiler de los inmuebles por: 103.266,98.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.466.787,98						3.466.787,98
Créditos a empresas	3.066.787,98						3.066.787,98
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	400.000,00						
Otras inversiones							
Inversiones financieras	300.075,00				101.786,98		401.861,98
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	300.075,00				101.786,98		401.861,98
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	98.132,90						98.132,90
Cientes por ventas y prestación de servicios	98.132,90						98.132,90
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios							
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	3.864.995,88				101.786,98		3.966.782,86

2018

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	557.202,02	2.500.000,00					3.057.202,02
Créditos a empresas	557.202,02	2500000					3.057.202,02
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	299.775,00					101.786,98	401.561,98
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	299.775,00					101.786,98	401.561,98
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-0,19						-0,19
Clientes por ventas y prestación de servicios	-0,19						-0,19
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios							
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	856.976,83	2.500.000,00			0,00	101.786,98	3.458.763,81

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

2019

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	630.100,78	498.371,09	509.059,96	622.446,68	531.135,42	3.893.214,92	6.581.549,43
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	629.788,33	498.371,09	509.059,96	519.979,70	531.135,42	3.893.214,92	6.581.549,43
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	312,45			102.466,98			
Deudas con emp.grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	168.150,56						
Proveedores	1.031,45						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	167.084,51						
Personal	34,60						
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	798.251,34	498.371,09	509.059,96	622.446,68	531.135,42	3.893.214,92	6.581.549,43

2018

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	203.145,88	492.205,29	502.306,10	512.614,30	626.401,15	5.118.280,76	7.454.953,48
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	202.152,85	492.205,29	502.306,10	512.614,30	523.134,17	5.118.280,76	7.350.693,47
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	993,03				103.266,98		104.260,01
Deudas con emp.grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-26.199,22						-26.199,22
Proveedores							0
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	-26.199,22						-26.199,22
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	176.946,66	492.205,29	502.306,10	512.614,30	626.401,15	5.118.280,76	7.428.754,26

11. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2019 el capital social era 5.461.844,00€ y está representado por:

- Número de acciones 5.461.844,00.
- Valor nóminas de la acción: 1€
- Esta desembolsado al 100%

A 31 de diciembre de 2018 el capital social era 4.050.450€, en el ejercicio 2019, se han producido dos aportaciones de capital:

- 04/11/2019. Ampliación en 522.739€ por emisión de 522.739 acc de 1 € cada una.
- 13/12/2019. Ampliación en 888.655€ por emisión de 888.655 acc de 1€ cada una.

A inicio de ejercicio 2017 el capital era de 60.000€. En el ejercicio 2018 se realizaron cuatro ampliaciones de capital:

- 24/01/2018. Ampliación en 326.000€ por emisión de 326.000 acc de 1€ la acción
- 04/04/2018: Ampliación en 3.045.000€ por emisión de 3.045.000 acc de 1€ la acción
- 21/05/2018: Ampliación en 275.000€ por emisión de 275.000 acc de 1€ la acción, ampliación por compensación de crédito.
- 31/07/2018: Ampliación en 344.450€ por emisión de 344.450 acc de 1€ la acción.

Se deja constancia de que la Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil hace menos de cinco años, razón por la que no es de aplicación el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital, de lo que se deja constancia a los oportunos efectos.

12. Situación fiscal

Impuestos sobre beneficios

LA entidad esta acogida al régimen fiscal de SOCIMI.

El impuesto sobre beneficios se calcula de acuerdo con lo expresado en el apartado tres de esta memoria sobre las normas de registro y valoración.

Se producido perdidas en el ejercicio por importe de **136.147,18€**. **La entidad por acogerse al régimen fiscal de SOCIMI tributa al tipo impositivo del 0% por lo que no se han dotado crédito impositivo por bases imponibles negativas. Lo mismo ocurrió en el ejercicio 2018**, Se produjeron perdidas en el ejercicio por importe de **12.435,98**. **La entidad por acogerse al régimen fiscal de SOCIMI tributa al tipo impositivo del 0% por lo que tampoco se dotó crédito impositivo por bases imponibles negativas.**

13. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad es la siguiente:

Existe un crédito concedido a la empresa a Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. (entidad participada al 100% por Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A.) por importe de 2.500.000€ a 31 de diciembre de 2019 y de 2018. El préstamo se concede para la financiación de la adquisición del inmueble sito en Manuel Tovar 43 por la entidad dependiente.

El préstamo se ha constituido mediante contrato privado a 31 de julio de 2018 con plazo de devolución de 2 años, hasta 31 de julio de 2020.

Además existen otros créditos a c/p, a fecha de cierre de ejercicio con esta misma empresa:

- Por valor de 449.563,87 euros en el ejercicio 2019 y de 538.222,87 € en el 2018, de pagos que la empresa ha realizado en nombre de Whiteni MTOVAR SOCIMI, S.L.
- Por valor de 64.529,11 euros en este ejercicio y 18.979,15 € en el 2018, en concepto de intereses generado sobre el préstamo LP. Los intereses se liquidan anualmente, los generados en el ejercicio se pagaran a fecha 31 de julio de 2020,
- Se presenta un crédito frente a la empresa del grupo WHITENI FOMENTO SOCIMI por pagos realizados en su nombre que asciende en el 2019 (fecha en la que se constituye dicha entidad) a 51495 euros y adicionalmente con esta misma entidad existe un crédito registrado en cuenta corriente con partes vinculadas que asciende a 400.000 euros
- Se prestan servicios por 20.340 euros a WHITENI MOTVAR 43 SOCIMI, SL tanto en el ejercicio 2019 como en el 2018

Existen otras operaciones con partes vinculadas, con la entidad White Gestión CB, que nos presta los servicios de administración y gestión de la totalidad de los activos que forman el patrimonio de la empresa, principalmente los inmobiliarios, así como representación general de la misma. El volumen de facturación con la misma ha ascendido a 200.580,82 en el 2019 y en el 2018 a 200.104,78 euros, y se le ha concedido anticipos por 63.605,72 en el 2018 y en el 2019 no existen anticipos, manteniendo con ella una deuda como acreedor comercial que asciende en el 2019 a 79.150,49 y en el 2018 a 0 a 31 de diciembre.

Por otro lado, no existe personal de alta dirección y adicionalmente el Órgano de Administración no percibe remuneración alguna ni tiene anticipos o créditos con la entidad

14. Ingresos y Gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:



Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	-17895,67	-5130,19
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	-17895,67	-5130,19
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"		
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

15. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
Total personal medio del ejercicio	1,79	0,83

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

En el 2018 y 2019 , el personal era hombre en la categoría de "Titulados superiores"

La naturaleza y el propósito de negocio de los acuerdos de la empresa que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria, siempre que esta información sea significativa y de ayuda para la determinación de la posición financiera de la empresa.



El importe y naturaleza de determinadas partidas de ingresos o de gastos cuya cuantía o incidencia sean excepcionales es la siguiente:

No hay subvenciones recibidas

No existen compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en el balance.

Durante el mes de marzo de 2019 la entidad ha comenzado a cotizar en mercado de valores EURONEXT.

Los honorarios percibidos por los auditores de las cuentas consolidadas e individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y los correspondientes a cualquier empresa del mismo grupo a que perteneciese el auditor de cuentas, o a cualquier otra empresa con la que el auditor esté vinculado por control, propiedad común o gestión, según el siguiente desglose, ascendieron a:

Honorarios de los auditores de las cuentas anuales consolidadas e individuales	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Honorarios cargados por auditoria de cuentas anuales consolidadas e individuales	9.000,00	3.328,11
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total		

16. Información segmentada

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Rentas	601.677,74	592396,64
Refacturación de gastos	273.253,91	
refacturación partes vinculadas	45.242,29	20340
TOTAL	920.173,94	612.736,64

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por mercados geográficos, es únicamente en el mercado nacional para los dos ejercicios

17. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

La sociedad durante los ejercicios 2018 y 2019 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero

18. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. disposición adicional tercera. “deber de información” de la ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas		
Ratio de operaciones pendientes de pago		
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados		
Total pagos pendientes		

19. Hechos posteriores

- Efectos COVID-19:

El Gobierno español ha tratado de paliar los efectos del COVID-19 mediante la adopción de medidas drásticas que afectan a un amplio sector de la sociedad, en especial a todas aquellas empresas cuyas actividades no vienen reguladas por el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, como actividades esenciales.

A WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. le perjudica gravemente esta situación conforme a las líneas de negocio anteriormente:

- Desarrollo y promoción de edificios:
 - Por restricción de movimientos en relación a la gestión de los edificios de oficina
 - Las actividades principales que desarrollan las 10 sociedades arrendatarias de los edificios de oficinas, no se encuentran dentro del listado de actividades esenciales que pueden mantenerse tras la aplicación del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo.
 - Se han recibido comunicaciones en las oficinas de WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., de varios arrendatarios que ocupan los edificios de oficinas solicitando bonificaciones o aplazamientos en el pago de las rentas, incluso modificaciones en los términos de sus contratos en vigor, no pudiendo ser atendidas puesto que como arrendador, debe seguir atendiendo a sus obligaciones de pago frente a las entidades bancarias que financiaron la compra de los activos.
 - La sociedad debe realizar varias reformas estructurales y de adecuación necesarias para el desarrollo de la actividad en los edificios, que se encuentran paralizadas por el estado de alarma

- Búsqueda y análisis de potenciales operaciones inmobiliarias:

El RDL 8/2020 de 17 de marzo el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital aprobó un otorgamiento de avales (Línea de Avales) a la financiación concedida por entidades de crédito. Esta Línea de Avales ha sido aprobada por el Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020 para paliar los efectos económicos del COVID-19 y que fueron publicadas en el BOE de 26 de marzo de 2020. Es gestionada por el Instituto de Crédito Oficial, en colaboración con las entidades financieras, como BANKINTER.

En base a los requisitos requeridos para la solicitud, la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., cumple todo el marco de exigencias, situándose como optante para solicitar, a través de las nuevas líneas de crédito ICO, financiación a BANKINTER. A nivel de grupo, WHITENI RCAJAL SOCIMI, SA, cumple todo el marco de exigencias, situándose como optante para solicitar, a través de las nuevas líneas de crédito ICO, la siguiente financiación a BANKINTER:

- La cantidad de DOS CIENTOS VEINTE MIL EUROS (220.000€) para poder asumir el potencial riesgo de impago de las rentas anuales que los arrendatarios del edificio de la calle Manuel Tovar nº 43 abonan mensualmente a WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. A su vez, estas rentas se emplean para satisfacer las cuotas mensuales devengadas del préstamo que tiene la sociedad con la entidad BANKINTER:
- La cantidad de VEINTIDOS MIL EUROS (22.000€) para poder acometer las obras de reforma y rehabilitación de la recepción del edificio de Manuel Tovar nº 43.
- La cantidad de CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000€) para la presentación del proyecto técnico que tiene como objeto la obtención de la LICENCIA MUNICIPAL correspondiente de obras y del ejercicio de la actividad de Aparcamiento Privado, reubicando la dotación de carga y descarga del edificio en el total de la planta semisótano, del edificio industrial sito en la Calle Manuel Tovar nº 43 de Madrid.

Todas estas medidas a las que puede acogerse Whiteni Rcajal Socimi van a permitir que el grupo pueda seguir operando en condiciones normales

Obligación de información SOCIMI. (Artículo 11 Ley 11/2009.

- a) NO hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.
- b) No hay reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c) No hay 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- d) Aun no se han producido ejercicios con beneficios por lo que no se han producido distribución de dividendos con cargo a reservas.
- e) 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.
 - La sociedad posee inversiones inmobiliarias, estas se componen de dos inmuebles completos situados en Madrid, calle MANUEL TOVAR 45 - 47 y Manuel Tovar 47 - 49, con fecha de adquisición de 04/04/2018.
- f) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
 - MANUEL TOVAR 49 – 51 Valor de adquisición 3.720.000,00 - Suelo 2.768.807,05 - Construcción 951.192,95
 - MANUEL TOVAR 45 – 47 Valor de adquisición 4.000.000,00 - Suelo 2.758.684,82 – Construcción 1.241.315,18.
 - Participación en otras Socimis o empresas aptas: Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L.: 3.000€

Total activo	12.907.171,60
Inv Inmobiliarias	7.743.301,21
Porcentaje	59.99%



- g) NO hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2019 la entidad aun no cumple los requisitos para el régimen de SOCIMI. Pero podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. En concreto de las obligaciones se cumple a fecha 31 de diciembre de 2019:

- Las SOCIMI deben tener como actividad u objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y/o la tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar
- Asimismo, al menos el 80% por ciento de las rentas de cada ejercicio -excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos a su actividad principal- deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de otras SOCIMI o entidades similares.
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deben tasarse en el momento de su aportación por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil
- Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras entidades
 - Al menos el 50% por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos, como por ejemplo, los procedentes de los arrendamientos.
- Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, como el MAB. La empresa durante el mes de marzo de 2019 ha comenzado a cotizar en mercado de valores Euronext.
- Las SOCIMI deben tener un capital social mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2019 es de 5.461.844,00 €

La condición de que al menos, el 80% de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades similares:

Total activo	12.907.171,60
Inv Inmobiliarias	7.743.301,26
Porcentaje	59,99%



Del importe total del activo, 3.465.587,98 corresponden a **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, formado por créditos a empresas del grupo participadas al 100%**

Esta condición si se cumple en el balance consolidado del grupo del que la entidad en empresa dominante

Total activo	20.026.055,61
Inv Inmobiliarias	19.262.301,84
Porcentaje	96,97%

Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados durante al menos tres años. La fecha de adquisición es de 04/04/2018 y han estado alquilados desde su adquisición

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A., que ha formulado el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el viernes 17 de abril de 2020, es el contenido de los precedentes XX folios de papel común, por una sola cara, en cuanto a Balance Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado.

Así lo ratifican los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en cumplimiento de lo previsto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Se hace constar que ante la situación de emergencia provocada por el COVID-19 siguiendo las medidas aprobadas en el ÁMBITO MERCANTIL - SOCIETARIO ESTABLECIDAS EN EL REAL DECRETO - LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19, el Consejo de Administración de la Sociedad se ha realizado por medios telemáticos, Y las cuentas formuladas, ante la imposibilidad de la firma por parte de los miembros se han firmado únicamente por Don Rafael Núñez Blázquez, representante legal de la entidad Whiteni RE Socimi, S.A. en calidad de presidente y consejero delegado de la sociedad.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Sociedad

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A tiene su domicilio social y fiscal en CL MANUEL TOVAR, 43, y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio

Dicha sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de otras SOCIMI o en de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para SOCIMI 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.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Siendo sus actividades principales:

- PROMOCION INMOBILIARIA DE EDIF
- ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES

La actividad se inicio el día 24 de enero de 2018, y el día 05 de abril de 2018, de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se comunicó a la AEAT la voluntad de la entidad de acogerse al régimen especial de las SOCIMI, habiéndose adoptado un acuerdo en este sentido por la Junta General de accionistas en su convocatoria de 23 de enero de 2018.

La sociedad fue constituida en Madrid el día 05 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, en escritura pública con numero de protocolo 6.880. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 26 de diciembre de 2017 con los datos registrales: Tomo 36.941, Sección 8, folio 10 y numero de hoja registral M660628., inscripción 1.

Durante el mes de marzo de 2019 la entidad ha comenzado a cotizar en mercado de valores EURONEXT.

La sociedad es la matriz del grupo WHITENI RCAJAL - MTOVAR del cual las sociedades DEPENDIENTES SON:



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

WHITENI MTOVAR SOCIMI S.L.U., con C.I.F. B 88135785, y tiene su domicilio social y fiscal en CL MANUEL TOVAR, 43, y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio.

WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.U., con C.I.F. B 88135785, tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana 56, piso primero, 28034 de Madrid y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio. El domicilio social a fecha 31 de diciembre de 2019 era Calle María de Molina 5, se cambio a fecha 21 de enero de 2020 en escritura publicaron número de protocolo 286 ante Notario Jaime Recarte Casanova, y con fecha de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid 30 de enero de 2020.

Los activos del grupo han sido adquiridos a través de tres operaciones complejas y suman en su conjunto un total de 14.000 metros cuadrados alquilables. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada, y conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la Socimi.

Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A. centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de gran calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada principalmente en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid, así como en menor medida, otros activos terciarios en enclaves consolidados del centro urbano.

El Consejo de Administración de la Socimi desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, la política de control y gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de Socimi de la Grupo.

Consejo de administración

La Sociedad está gobernada por un Consejo de Administración (5 miembros) con una amplia y reconocida experiencia en el sector nacional e internacional.

Presidente:

Whiteni RE Socimi, S.A. representado legalmente por *Rafael Núñez Blázquez*

Secretaria no Consejera:

Yolanda Calderón Caro

Consejeros:

Fernando de Góngora Galván

Macarena Gutiérrez Martínez

Paz Juristo Contreras

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

La sociedad desde su salida al mercado bursátil en marzo de 2019, ha realizado una operaciones de adquisición de activos inmobiliarios a través de la entidad del grupo Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L.

Las inversiones realizadas por la Compañía dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la Tasa Interna de Retorno y la Rentabilidad inicial sobre coste de adquisición.

Las inversiones realizadas responden a una estrategia disciplinada en la que se ha buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 874.931,65 euros.

El EBITDA de 2019 asciende a 13.724,96 euros (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones, revalorizaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de diciembre de 2019, asciende a 12.200.000 de euros para los inmuebles de Manuel Tovar, lo que implica un incremento del 63.47% sobre el precio de compra.

1. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La acción no ha tenido prácticamente movimiento durante el ejercicio debido a la reciente cotización de esta en las bolsas en las que cotiza.

2. ACCIONES PROPIAS

La empresa no posee acciones propias.

1. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

- a) 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.
- b) 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



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) 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.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

En este ejercicio la Compañía no tiene prevista la distribución de dividendos al no cumplirse los puntos relacionados con anterioridad en el resultado *Spanish Gaap*.

2. GESTIÓN DE RIESGOS

Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A. tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

3. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A
INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2019

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas		
Ratio de operaciones pendientes de pago		
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados		
Total pagos pendientes		

4. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Whiteni RCAJAL constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Whiteni RCAJAL es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal.

Whiteni RCAJAL ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, que está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la compañía y los accionistas, y a satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente, confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

5. ACTIVIDADES DE I+D

El grupo no ha realizado actividades de I+D durante el ejercicio 2019.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Dada la reciente constitución de la Sociedad y la fecha de adquisición de las inversiones inmobiliarias que se reflejan en el balance a cierre del ejercicio, no figuran medidas alternativas de rendimiento cuyo desglose sea significativo. No obstante, la Sociedad está valorando la implantación de estas medidas para aplicar en los próximos ejercicios.

7. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

En enero de 2020, se materializa en el Registro Mercantil de Madrid un aumento de capital de la entidad participada, Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L.. Aumento aprobado con fecha 01 de octubre de 2019 en Junta General Extraordinaria por importe de 949.000, mediante la emisión de 949.000 acciones de 1€. El acuerdo se eleva a público en fecha 21 de enero de 2020 en escritura publicaron número de protocolo 286 ante Notario Jaime Recarte Casanova, y con fecha de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid 30 de enero de 2020.

Además, con fecha 22 de enero de 2020 se han aprobado dos ampliaciones de capital, elevadas a público ante notario Jaime Recarte Casanova con fecha 24 de febrero de 2020, con numero de protocolo 1084, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid:

- LA primera por importe de 440.000€, por la emisión de 440.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una, mediante compensación de crédito.
- LA segunda por importe de 18.591, por la emisión de 18.591 acciones de valor nominal 1 euro cada una, por aportación de capital.

- Efectos COVID-19:

El Gobierno español ha tratado de paliar los efectos del COVID-19 mediante la adopción de medidas drásticas que afectan a un amplio sector de la sociedad, en especial a todas aquellas empresas cuyas actividades no vienen reguladas por el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, como actividades esenciales.

A WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. le perjudica gravemente esta situación conforme a las líneas de negocio anteriormente:

- Desarrollo y promoción de edificios:
Por restricción de movimientos en relación a la gestión de los edificios de oficina
 - Las actividades principales que desarrollan las 10 sociedades arrendatarias de los edificios de oficinas, no se encuentran dentro del listado de actividades esenciales que pueden mantenerse tras la aplicación del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo.
 - Se han recibido comunicaciones en las oficinas de WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., de varios arrendatarios que ocupan los edificios de oficinas solicitando bonificaciones o aplazamientos en el pago de las rentas, incluso modificaciones en los términos de sus contratos en vigor, no pudiendo ser atendidas puesto que como arrendador, debe seguir atendiendo a sus obligaciones de pago frente a las entidades bancarias que financiaron la compra de los activos.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

INFORME DE GESTIÓN del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

- La sociedad debe realizar varias reformas estructurales y de adecuación necesarias para el desarrollo de la actividad en los edificios , que se encuentran paralizadas por el estado de alarma
- Búsqueda y análisis de potenciales operaciones inmobiliarias:

El RDL 8/2020 de 17 de marzo el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital aprobó un otorgamiento de avales (Línea de Avales) a la financiación concedida por entidades de crédito. Esta Línea de Avales ha sido aprobada por el Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020 para paliar los efectos económicos del COVID-19 y que fueron publicadas en el BOE de 26 de marzo de 2020. Es gestionada por el Instituto de Crédito Oficial, en colaboración con las entidades financieras, como BANKINTER.

En base a los requisitos requeridos para la solicitud, la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., cumple todo el marco de exigencias, situándose como optante para solicitar, a través de las nuevas líneas de crédito ICO, financiación a BANKINTER. A nivel de grupo, WHITENI RCAJAL SOCIMI, SA, cumple todo el marco de exigencias, situándose como optante para solicitar, a través de las nuevas líneas de crédito ICO, la siguiente financiación a BANKINTER:

- La cantidad de DOS CIENTOS VEINTE MIL EUROS (220.000€) para poder asumir el potencial riesgo de impago de las rentas anuales que los arrendatarios del edificio de la calle Manuel Tovar nº 43 abonan mensualmente a WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. A su vez, estas rentas se emplean para satisfacer las cuotas mensuales devengadas del préstamo que tiene la sociedad con la entidad BANKINTER:
- La cantidad de VEINTIDOS MIL EUROS (22.000€) para poder acometer las obras de reforma y rehabilitación de la recepción del edificio de Manuel Tovar nº 43.
- La cantidad de CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000€) para la presentación del proyecto técnico que tiene como objeto la obtención de la LICENCIA MUNICIPAL correspondiente de obras y del ejercicio de la actividad de Aparcamiento Privado, reubicando la dotación de carga y descarga del edificio en el total de la planta semisótano, del edificio industrial sito en la Calle Manuel Tovar nº 43 de Madrid.

Todas estas medidas a las que puede acogerse Whiteni Rcajal Socimi van a permitir que el grupo pueda seguir operando en condiciones normales

