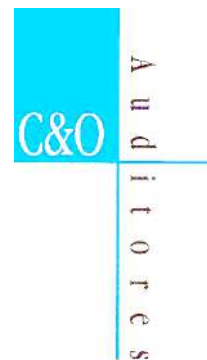


C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-1194

Grupo C&O AUDITORES®



**INFORME
DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
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 Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes** a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y de sus 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 consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Conforme se detalla en la Nota 17 “ 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 consolidada, a WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, 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, la siguiente financiación a BANKINTER, 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

Todas estas medidas a las que puede acogerse la sociedad dominante Whiteni Rcajal Socimi, S.A. van a permitir que el grupo pueda seguir operando en condiciones normales

Nuestra opinión de auditoria no se ha modificado por esta 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 consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones

Inversiones inmobiliarias

Las Inversiones inmobiliarias constituyen el 96% de los activos del Grupo. El grupo, según se describe en las Notas 2.3 y 2.6, aplica el método del coste de acuerdo con la NIC 40, por lo que después del reconocimiento inicial, valora todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, registrando los cargos por amortización y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

Para la determinación del valor recuperable, el Grupo utilizada 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.

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 consolidadas.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado 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 consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas

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

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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 consolidadas.

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante 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 dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 Sociedad dominante

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 dominante 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 del grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

Servicios prestados

No se han realizado servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados al Grupo tal y como se informa en la Nota 18 de la memoria consolidada adjunta

Período del 01/01/2019 al 31/12/2019

Ejercicio: 2019

Activo	2019	2018
A) ACTIVO NO	19.412.118,84	13.413.360,02
I. Inmovilizado	237,88	180,98
II. Inmovilizado	14.210,12	431,85
III. Inversiones	19.262.301,84	13.277.378,19
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo	101.386,98	101.386,98
VI. Activos por Impuesto	33.982,02	33.982,02
VII. Deudores comerciales no	0,00	0,00
B) ACTIVO	614.011,77	606.795,26
I. Activos no corrientes mantenidos para la	0,00	0,00
II. Existencias.....	-0,12	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a	76.459,26	-5.518,67
1. Clientes por ventas y prestaciones de	65.360,82	-9.685,54
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo	0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto	65.360,82	-9.685,54
2. Accionistas (socios) por desembolsos	0,00	0,00
3. Otros	11.098,44	4.166,87
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	1.200,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto	300.075,00	300.075,00
VI. Periodificaciones a corto	13.016,58	7.513,62
VII. Efectivo y otros activos líquidos	223.261,05	304.725,31
TOTAL ACTIVO	20.026.130,61	14.020.155,28
A) PATRIMONIO	4.861.456,41	3.935.566,74
A-1) Fondos	4.861.456,41	3.935.566,74
I.	5.461.844,00	4.050.450,00
1. Capital	5.461.844,00	4.050.450,00
10000000 CAPITAL	5.461.844,00	4.050.450,00
2. Capital no	0,00	0,00
II. Prima de	0,00	0,00
III.	0,00	0,00
1. Reserva de	0,00	0,00
2. Otras	0,00	0,00
IV. Acciones y participaciones en patrimonio	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios	-109.549,98	-501,21
VI. Otras aportaciones de	0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio.....	-490.837,61	-114.382,05
VIII. Dividendo a	0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambio de	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados	0,00	0,00
B) PASIVO NO	6.703.759,41	9.765.894,60
I. Provisiones a largo	0,00	0,00
II. Deudas a largo	6.703.759,41	9.765.894,60
1. Deudas con entidades de	6.581.549,43	9.648.540,62
2. Acreedores por arrendamiento	0,00	0,00
3. Otras deudas a largo	122.209,98	117.353,98
III. Deudas con empresas del grupo a largo	0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto	0,00	0,00
V. Periodificaciones a largo	0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo	0,00	0,00
C) PASIVO	8.460.914,79	318.693,94
I. Pasivos vinculados con act. no corrientes para la	0,00	0,00
II. Provisiones a corto	0,00	0,00
III. Deudas a corto	8.000.945,62	314.046,43
1. Deudas con entidades de	3.129.788,33	202.152,87
2. Acreedores por arrendamiento	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto	4.871.157,29	111.893,56
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto	0,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a	454.624,26	4.647,51
1.	5.731,45	0,00
a) Proveedores a largo	0,00	0,00
b) Proveedores a corto	5.731,45	0,00
2. Otros	448.892,81	4.647,51
VI. Periodificaciones a corto	5.344,91	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C).....	20.026.130,61	14.020.155,28
		0,00

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.....	1.220.175,33	713.920,84
6. Gastos de personal.....	-74.670,00	-21.696,89
7. Otros gastos de explotación.....	-1.069.214,13	-571.270,34
8. Amortización del inmovilizado.....	-88.340,85	-53.075,65
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
A) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13).....	-10.749,69	68.798,75
14. Ingresos financieros.....	74,53	71,24
15. Gastos Financieros.....	-480.162,45	-217.234,06
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
19. Otros Ingresos y gastos de carácter financiero.....	0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19).....	-480.087,92	-217.162,82
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B).....	-490.837,61	-148.364,07
20. Impuestos sobre beneficios.....	0,00	33.982,02
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20).....	-490.837,61	-114.382,05



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC1

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

NIF dominante: <u>A87976452</u> NOMBRE DEL GRUPO: <u>WHITENI RCAJAL SOCIMI</u> <u>Y DEPENDIENTES</u>	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	EJERCICIO _2019 (1)	EJERCICIO _2018 (2)
A) Resultado consolidado del ejercicio	-490.837,61	-114.382,10
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
I. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos.		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
VI. Diferencia de conversión		
VII. Efecto impositivo		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I + II + III + IV + V + VI + VII)		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos/gastos.		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
XII. Diferencia de conversión		
XIII. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)	-490.837,61	-114.382,10
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	-490.837,61	-114.382,10
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.		

V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

NIF dominante: A87976452		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: <u>WHITENI RCAJAL SOCIMI Y DEPENDIENTES</u>				
		CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		01	03	20
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO				
— (2) 2018.		0,00		
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..				
II. Operaciones con socios o propietarios		4.050.450,00		
1. Aumentos (reducciones) de capital.		4.050.450,00		
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .				
3. (-) Distribución de dividendos.				
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)				
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.				
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos				
7. Otras operaciones con socios o propietarios				
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-501,21
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				
2. Otras variaciones				-501,21
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (2) 2018		4.050.450,00		-501,21
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio				
— (2) 2018.				
II. Ajustes por errores del ejercicio (2) 2018				4.832,12
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (3) 2019		4.050.450,00		-501,21
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..				
II. Operaciones con socios o propietarios		1.411.394,00		
1. Aumentos (reducciones) de capital.		1.411.394,00		
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .				
3. (-) Distribución de dividendos.				
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)				
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.				
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos				
7. Otras operaciones con socios o propietarios				
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-114.382,10
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				
2. Otras variaciones				-114.382,10
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (3)		5.461.844,00		-109.549,98

(1) Ejercicio N-2.


(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

PNC2.2

NIF dominante:	A87976452	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
NOMBRE DEL GRUPO:	<u>WHITENI RCAJAL SOCIMI Y DEPENDIENTES</u>	

	(ACCIONES O PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE)	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE
	05	07	08
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (1)			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2017 (1) y anteriores			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2017 (1) y anteriores			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018 (2)			
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..			-114.382,10
II. Operaciones con socios o propietarios			
1. Aumentos (reducciones) de capital.			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .			
3. (-) Distribución de dividendos.			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos			
7. Otras operaciones con socios o propietarios			
III. Otras variaciones del patrimonio neto			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)			
2. Otras variaciones			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018 (2)			-114.382,10
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2018 (2)			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2018 (2)			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019 (3)			-114.382,10
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..			-490.837,61
II. Operaciones con socios o propietarios			
1. Aumentos (reducciones) de capital.			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .			
3. (-) Distribución de dividendos.			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos			
7. Otras operaciones con socios o propietarios			
III. Otras variaciones del patrimonio neto			114.382,10
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)			
2. Otras variaciones			114.382,10
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (3)			-490.837,61

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

NIF dominante: A87976452		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: WHITENI RCAJAL SOCIMI Y DEPENDIENTES				
		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	SOCIOS EXTERNOS	TOTAL
		12	21	13
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (1)				
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2017 (1) y anteriores				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2017 (1) y anteriores				
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018 (2)				
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..				-114.382,10
II. Operaciones con socios o propietarios				4.050.450,00
1. Aumentos (reducciones) de capital.				4.050.450,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .				
3. (-) Distribución de dividendos.				
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)				
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.				
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos				
7. Otras operaciones con socios o propietarios				
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-501,21
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				
2. Otras variaciones				-501,21
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018 (2)				3.935.566,69
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2018 (2)				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2018				
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019 (3)				3.935.566,69
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos ..				-490.837,61
II. Operaciones con socios o propietarios				1.411.394,00
1. Aumentos (reducciones) de capital.				1.411.394,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto. . .				
3. (-) Distribución de dividendos.				
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)				
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.				
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos				
7. Otras operaciones con socios o propietarios				
III. Otras variaciones del patrimonio neto				0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)				
2. Otras variaciones				0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (3)				4.856.123,08

(1) Ejercicio N-2.


(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.


ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.1

NIF dominante: A87976452 NOMBRE DEL GRUPO: WHITENI RCAJAL SOCIMI Y DEPENDIENTES	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-490.837,61	-148.364,12
2. Ajustes del resultado	567.128,81	269.317,68
a) Amortización del inmovilizado (+)	88.340,85	53.075,65
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		
c) Variación de provisiones (+/-)		
d) Imputación de subvenciones (-)		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-74,53	-71,24
h) Gastos financieros (+)	480.162,45	217.234,06
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	-1.299,96	-920,79
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	370.937,43	10.859,21
a) Existencias (+/-)		
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-81.977,96	5.518,67
c) Otros activos corrientes (+/-)		
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	449.976,75	4.647,51
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	2.938,64	693,03
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-257.161,79	-132.939,53
a) Pagos de intereses (-)	-244.145,21	-125.425,96
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)		
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	-13.016,58	-7.513,57
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4).	190.066,84	-1.126,76
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.		


ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.2

NIF dominante: A87976452 NOMBRE DEL GRUPO: WHITENI RCAJAL SOCIMI Y DEPENDIENTES	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-) .	-6.087.099,67	-13.732.853,65
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		
c) Sociedades asociadas		
d) Inmovilizado intangible	111,89	270,40
e) Inmovilizado material	14.171,58	525,00
f) Inversiones inmobiliarias	6.072.816,20	13.330.271,27
g) Otros activos financieros	0,00	401.786,98
h) Activos no corrientes mantenidos para venta		
i) Unidad de negocio		
j) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+) .	0,00	0,00
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		
c) Sociedades asociadas . .		
d) Inmovilizado intangible		
e) Inmovilizado material		
f) Inversiones inmobiliarias .		
g) Otros activos financieros		
h) Activos no corrientes mantenidos para venta .		
i) Unidad de negocio		
j) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7) . .	-6.087.099,67	-13.732.853,65
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.		

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.3

NIF dominante: A87976452		 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
NOMBRE DEL GRUPO: <u>WHITENI RCAJAL SOCIMI</u> <u>Y DEPENDIENTES</u>			
		EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
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
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.411.394,00	3.990.450,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-) ..			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+) ..			
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)			
f) Venta de participaciones a socios externos (+)			
g) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.404.174,57	10.048.255,72
a) Emisión		4.676.224,03	23.688.024,96
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		124.793,80	10.121.869,23
3. Deudas con características especiales (+)			
4. Otras deudas (+)		4.551.430,23	13.566.155,73
b) Devolución y amortización de		-272.049,46	-13.639.769,24
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-270.449,46	-74.306,51
3. Deudas con características especiales (-)			
4. Otras deudas (-)		-1.600,00	-13.565.462,73
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio .			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		5.815.568,57	14.038.705,72
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio		304.725,31	0,00
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		223.261,05	304.725,31
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.			

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2019**

MEMORIA CONSOLIDADA

EJERCICIO 2019

GRUPO WHITENI RCAJAL - MTOVAR

SOCIEDAD DOMINANTE

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

SOCIEDADES DEL GRUPO

**WHITENI MTOVAR SOCIMI, S.L.
WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.**

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad Dominante

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., Sociedad Dominante, es la matriz del grupo WHITENI RCAJAL - MTOVAR 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, 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



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

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.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedades controladas por la Sociedad Dominante, Sociedades Asociadas y multigrupo, directa e indirectamente, el 31 de diciembre de cada ejercicio. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

WHITENI RCAJAL – MTOVAR-FOMENTO tiene su residencia en Madrid y deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid. La fecha de inicio de grupo es 13 de julio de 2018 con la adquisición de la entidad dependiente, y se amplía con fecha 18 de julio de 2019 con la constitución de Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L.

1.2. Sociedades dependientes

Las sociedades DEPENDIENTES SON:

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, y a fecha de elaboración de la memoria 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.

Ambas sociedades tienen el mismo 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



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La sociedad se constituyó en Madrid a día 20 de junio de 2018 ante el Notario Don. Jaime Recarte Casanova, en escritura pública con número de protocolo 3.545, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 26 de junio de 2018 con los datos registrales: Tomo 37.805, Sección 8, folio 197, numero de hoja registral M673456 e inscripción 1.

Siendo sus actividades principales:

- PROMOCION INMOBILIARIA DE EDIF
- ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES

Los resultados de las sociedades participadas adquiridas o enajenadas durante el año se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de toma de control o hasta el momento de su pérdida de control, según proceda.

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas difieren de los utilizados por algunas de las sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se introducen los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar esos últimos y adecuarlos al Plan General de Contabilidad aplicados por la matriz.

La información de las sociedades dependientes en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

SOCIEDADES DEPENDIENTES	% participación	
	Directo	Indirecto
WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L.	100	
WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.	100	

LA sociedad dominante posee de manera directa el 100% de las particiones de las dependientes, y el 100% de los derechos de voto.

Ejercicio económico 2019, con fecha de cierre 31 de diciembre, la entidad dependiente Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. no ha presentado nunca cuentas anuales ya que se ha constituido en 2019.

No hay restricción significativa a la capacidad de la sociedad dependiente para transmitir fondos a la dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

NO existen sociedades dependientes clasificadas como mantenidas para la venta.

NO existen sociedades dependientes que se excluyen del perímetro de la consolidación, porque no tengan un interés significativo para la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas con mención de:

El método de consolidación aplicable a estas sociedades ha sido el de Integración global. Ya que la participación directa o indirecta superior al 50%, con control efectivo.

No existen inversiones significativas en el grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus estados financieros.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

La clasificación de las reservas consolidadas entre 'Sociedades consolidadas por integración global y proporcional' y 'Sociedades puestas en equivalencia' se ha efectuado en función del método de consolidación aplicado a cada sociedad o subgrupo consolidado.

En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del grupo WHITENI RCAJAL – MTOVAR, así como el importe de las participaciones mantenidas entre ellas.

El patrimonio neto de los minoritarios representa la parte a ellos asignable del patrimonio neto y de los resultados al 31 de diciembre de 2018 de aquellas sociedades que se consolidan por el método de integración global, y se presenta dentro del 'Patrimonio Neto' del balance consolidado adjunto y en el epígrafe de 'Resultado atribuido a intereses minoritarios' de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

1.3 Régimen regulatorio

La entidad dominante, el día 23 de enero de 2018, en la 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

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

- 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.

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

La entidad también ha aplicado la Ley de sociedades de Capital Española y las NIIF, en concreto la nº3 de Combinaciones de Negocio, utilizando el método de adquisición para la contabilización de cada combinación de negocios

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para el periodo presentado, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante 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. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2019. Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que WHITENI RCAJAL SOCIMI, SA y sus dependientes presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido preparados de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF- UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

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

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las presentes cuentas anuales consolidadas.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

2.2.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2019

- NIIF 16 – “Arrendamientos.”
- NIIF 9 (Modificación) – “Componente de pago anticipado con compensación negativa.”
- CINIIF 23 – “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias.”
- NIC 28 (Modificación) – “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.”
- NIC 19 (Modificación) – “Modificación, reducción o liquidación del plan.”
- -Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:
 - o NIC 12 – “Impuesto sobre las ganancias.”
 - o NIC 23 – “Costes por intereses.”
 - o NIIF 11 – “Acuerdos conjuntos.”
 - o NIIF 3 – “Combinaciones de negocios.”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas

2.2.2. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir de enero de 2019:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Definición de materialidad e importancia relativa”.
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia

La potencial aplicación de estas normas y modificaciones no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.2.3 Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 – Contratos de seguros.
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales.

2.3. Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Semestralmente, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. Cuando en la realización de dicho juicio, el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La sociedad opta por registrar sus activos inmobiliario aplicando el método de coste de adquisición, la evaluación de su valor razonable, se realiza a efectos de su valoración posterior por la posible existencia de corrección valorativa en caso de deterioro

▪ Impuesto sobre beneficios

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.6 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la nota 6.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

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

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

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

2.7 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Otro inmovilizado	10%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.9 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

2.10. Activos financieros

Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar

Las cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados.

2.11. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.12. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.13. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.14. Impuestos corrientes y diferidos



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

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

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

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.15. Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Debido a que los contratos de alquiler tienen una duración de menos de 12 meses, los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Pagos basados en acciones

El Grupo realiza pagos en acciones en forma de instrumentos de capital y liquidados en efectivo a ciertos empleados. Los pagos en acciones en forma de instrumentos de capital se valoran al valor razonable en la fecha de la concesión. El valor razonable determinado en la fecha de la concesión de los pagos en acciones en forma de instrumentos de capital se carga a resultados linealmente a lo largo del período de devengo, en función de la estimación realizada por el Grupo con respecto a las acciones que finalmente serán devengadas, con abono a la cuenta de Otras reservas.

2.17 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.18 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

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

2.19 Distribución de dividendos

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

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

- 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 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.

2.20 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

3.- GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo 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.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo 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 del Grupo 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.

El Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo. 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 dominante está acogida al régimen fiscal especial de la 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 (Nota 11).

3.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como (Deuda financiera)/(Deuda financiera + patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	31.12.2019	31.12.2018
Deuda Financiera	9.711.337,76	9.850.693,49
Patrimonio neto	4.861.456,41	3.935.566,74
Apalancamiento	67%	71%

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable.

31 de diciembre de 2019 (Miles de €):

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias	-	19.262	-	19.262
Total activos	-	19.262	-	19.262

31 de diciembre de 2018 (Miles de €):

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias	-	13.277	-	13.277
Total activos	-	13.277	-	13.277

Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, a efectos de su valoración posterior

3.4 Compensación de activos y pasivos financieros

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: oficinas (inmuebles

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

de Manuel Tovar, 43, 45 y 49) y alquiler para vivienda temporal (Inmueble de Fomento – Rio, actualmente edificio en rehabilitación) y corporativo.

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros		
	Oficinas/alq	Corporativo	Total
Prestación de servicios	1.220	-	1.220
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	0	-	0
Gastos operativos	-	(1.231)	(1231)
Resultados por enajenaciones	-	-	-
Resultado de explotación	1.220	(1.231)	(11)
Ingresos financieros	-	0,075	0,075
Gastos financieros	-	(480)	(480)
Resultado financiero	-	(480)	(480)
Resultado antes de impuestos	1.220	(1.711)	(491)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	1.220	(1.711)	(491)

31 de diciembre de 2018

	Miles de euros		
	Oficinas/alq	Corporativo	Total
Prestación de servicios	714	-	714
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-
Gastos operativos	-	(645)	(645)
Resultados por enajenaciones	-	-	-
Resultado de explotación	714	(645)	69
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	(217)	(217)
Resultado financiero	-	(217)	(217)
Resultado antes de impuestos	714	(862)	(148)
Impuestos sobre las ganancias	-	34	34
Resultado del ejercicio	714	(828)	(114)

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

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

31 de diciembre de 2019	Miles de euros		
	Ofic/alqu	Corporativo	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	19.262	-	19.262
Otros activos no corrientes	-	150	150
Activos corrientes	-	614	614
Pasivos no corrientes		6.704	6.704
Pasivos corrientes		8.461	8.461

31 de diciembre de 2018

	Ofic/alqu	Corporativo	Total
Activos no corrientes	13.277	136	13.413
Inversiones inmobiliarias	13.277	-	13.277
Otros activos no corrientes	-	136	136
Activos corrientes		606	606
Pasivos no corrientes		9.766.294,60	9.766.294,60
Pasivos corrientes		318	318,00

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

Miles de euros	
Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Saldo a 01.01.2019	<u>0,618</u>	<u>0,618</u>
Coste	0,525	-
Amortización acumulada	-0,093	-
Valor contable	<u>0,618</u>	<u>0,618</u>
Altas	14,2	14
Dotación para la amortización	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>
Saldo a 31.12.2019	<u>14,21</u>	<u>14</u>
Coste	14,7	14
Amortización acumulada	<u>-0,49</u>	-
Valor contable	14	14

Miles de euros

	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2018	0	<u>0</u>
Coste	0	-
Amortización acumulada	0,000	-
Valor contable	<u>0</u>	<u>0</u>
Altas	0,5	0,5
Dotación para la amortización	-0,1	<u>-0,1</u>
Saldo a 31.12.2018	<u>0,43</u>	<u>0,43</u>
Coste	0,5	0,5
Amortización acumulada	-0,1	-0,1
Valor contable	0,4	0,4

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	
Saldo a 01.01.2018	-	-
Adquisiciones	13.330	-
Inversiones inmobiliarias en curso		-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable		-
Amort. Acumulada	-52	
Saldo a 31.12.2018	13.278	
Saldo a 01.01.2019	13.278	
Adquisiciones	6.073	
Inversiones inmobiliarias en curso		
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable		-
Amort. Acumulada	-141	
Saldo a 31.12.2019	19.262	

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado la adquisición un activo inmobiliario

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado la adquisición un activo inmobiliario ubicado en la calle Fomento 40 – Río 3 por un importe de 2,46 millones de euros (sin incluir costes de adquisición). El inmueble está actualmente en rehabilitación y se destinara a alquiler de vivienda temporal.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros (2019)
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	1.220
Gastos para la explotación que surgen de inversiones Inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(741)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones Inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-
Total	479

En 2018

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	714
Gastos para la explotación que surgen de inversiones	(241)
Inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones	-
Inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-
	<hr/>
	473

a) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	<u>Miles de euros 31.12.2019</u>
Menos de un año	<u>1.220</u>
Entre uno y cinco años	<u>5.060</u>
Más de cinco años	
6.725	<hr/> <hr/>
	13.005

b) Seguros

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

c) Obligaciones

El Grupo tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la rehabilitación y desarrollo de inversiones inmobiliarias. En concreto sobre el inmueble ubicado en Fomento 40 – Río 3.

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>31.12.19</u>	
	<u>Valor de coste neto</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	19.403	28.961
	<hr/>	

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes Gesvalt Sociedad de Tasación para los inmuebles de Manuel Tovar y de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. para el inmueble de la calle Fomento 40 y Río.

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la exit yield y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido transferencias de niveles. Los honorarios totales ingresados por, independientes Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. y por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE						
	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018						
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas				270,4		270,4
(-) 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				270,4		270,4
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019				270,4		270,4
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas				111,89		
(-) 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				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 2018				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	0	144,41
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2019				237,88		237,88

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

En cuanto a la información, comparativa con el ejercicio anterior, del importe de los bienes intangibles adquiridos fuera del territorio español y no afectos a la explotación, es la siguiente: no existen bienes intangibles fuera del territorio español.

No hay activos no afectos directamente a la explotación.

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio ascienden a 0 euros.

No existe inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31 de diciembre

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros es el siguiente:

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas asociadas.

A largo plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es (en miles):

		CLASES							
		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
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					101,00	102,00	10 1,0 0	10 2 ,0 0
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					101,00	102,00	10 1,0 0	10 2 ,0 0

Activos financieros a corto plazo

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

		CLASES							
		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
CATEGORÍAS	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					367,00	290	367,00	290
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					367,00	290	367,00	290

Deudores comerciales:

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de diciembre de 2019 habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 0 miles de euros de los cuales se han provisionado 0 miles de euros según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida, y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo. Asimismo, se han registrado en la cuenta de resultados consolidada 0 miles de euros en concepto de créditos fallidos.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros
	2019
Hasta 3 meses	-
Entre 3 y 6 meses	-
Más de 6 meses	1.265

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes**, es la siguiente:

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Tesorería	223,00	305,00
Otros activos líquidos equivalentes		

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance consolidado del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías son (expresado en miles):

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Débitos y partidas a pagar	6.582,00	9.649,00			122	118	6.704	9.767
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	6.582	9.649			122	118	6.704	9.767

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance consolidado del Grupo a corto plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Débitos y partidas a pagar	3.130,00	202,00			5.153,00	100,00	8.283,00	302,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	3.130,00	202,00			5.153,00	100,00	8.283,00	302,00

Los préstamos y créditos con garantías reales, son los que se enumeran a continuación:

CON BANKINTER
DENOMINACIÓN/ EXPEDIENTE LIMITE Fecha vencimiento
PRESTAMO 2.600.000,00 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
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

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Un préstamo personal, concedido por la empresa INCUS CAPITAL a la sociedad dependiente MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. POR IMPORTE PRINCIPAL DE 2.500.000, CON FECHA DE VENCIMIENTO: 31/07/2020.

Dicho crédito devenga unos intereses del 12% anual, desglosado en un 3% fijo anual de interés corriente y un 9% anual capitalizable al principal

Las garantías del préstamo personal consisten en un derecho real de prenda de primer rango sobre el 100% de las participaciones sociales del capital del Prestatario y sobre los derechos de créditos derivados de los préstamos intragrupo.

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes (expresado en miles):

Activos financieros

A 31 de diciembre de 2019

Miles de euros

Años	Activos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	
Deudores comerciales:							65
- Deudores comerciales	65	-	-	-	-	-	
- Otros activos financieros	301	-	-	-	-	-	301
	366	-	-	-	-	-	366

2019

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1						1
Créditos a empresas	1						
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	300					101	401
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	300					101	401
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	65						65
Cientes por ventas y prestación de servicios	65						65
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios							
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	366					101	467

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

2018

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	300	0,00	0,00	0,00	0,00	102	402
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	300					102	402
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-10						-10
Clientes por ventas y prestación de servicios	-10						-10
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios							
Personal							
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	290	0,00	0,00	0,00	0,00	102	392

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Pasivos financieros

2019

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	8.001,00			6.704,00			14.705,00
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	3.130			6.582,00			
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	4.871,00					122,00	4.993,00
Deudas con emp.grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	282						282
Proveedores	6						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	276						
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	8.283,00			6.582,00		122,00	14.987,00

2018

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	313.443,43			9.648.540,62			9.961.984,05
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	202152,87			9648540,62			9.850.693,49
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	111290,56					117753,98	229.044,54
Deudas con emp.grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-11.349,45						-11.349,45
Proveedores							
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	-11.349,45						
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	302.093,98	9.648.540,62	0,00				9.950.634,60

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Acreeedores comerciales:

Acreeedores y otras ctas a pagar

Pasivos financieros						
Años	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores Total
						282

282

g) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No existen créditos deteriorados

9. CAPITAL, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

9.1. Capital

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.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

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.

La totalidad de las acciones de la sociedad dominante están admitidas a cotización a cotizar en mercado de valores EURONEXT.

9.2 Acciones propias

No hay movimiento de acciones propias en el ejercicio.

9.3 Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

10. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

Reservas

El Grupo no ha registrado reservas voluntarias.

Reserva Legal

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

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. La entidad no tiene reserva legal dotada, debido a que ha obtenido pérdidas desde su creación

Distribución del resultado

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

Miles de euros

2019

2018

Base de reparto



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Pérdidas y ganancias	(491)	(114)
----------------------	-------	-------

Aplicación

Reserva legal	-	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(491)	(114)
Dividendos		
	(491)	(114)

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 Impuestos sobre beneficios

Activos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene registrado contablemente el crédito fiscal derivado de bases imponibles negativas acreditadas y pendientes de compensar por importe de 33.982,02 euros procedentes de la entidad dependiente del ejercicio 2018. En este ejercicio 2019 al tener pérdidas no se ha registrado impuesto alguno ni reconocido ningún crédito fiscal adicional.

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Derechos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	-	-
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	-	34
TOTAL	-	34

La entidad dominante esta acogida al régimen fiscal de SOCIMI

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

<u>31 de diciembre de 2019</u>	Cuenta resultados			Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	DisminucionesTotal
Saldos ingresos y gastos del ejercicio			-490		
Impuestos sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Ajustes consolidación					
Base Imponible (resultado fiscal)			-490		-490

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019

A 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Miles de euros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora	11	-

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Obligaciones de pago

Hacienda Pública, acreedora por IVA	(164)	(10)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(5)	(2)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(4)	-

11.2 Otros tributos

No existen circunstancias significativas en relación con otros tributos

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

2019

<u>Mercado</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Miles de euros</u>
Nacional	100%	1.220
	100%	1.220

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

Miles de euros
31.12.19

Rentas	1220
Refacturación de gastos	
	1.220

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

2018

Este importe en el 2018 se corresponde con rentas

Mercado	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	714
	100%	714

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019

Gastos de personal

<u>Miles de euros</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos , Salarios y Asimilados	(57)	(17)
Cargas sociales	(18)	(5)
Total	(75)	(22)

A 31 de diciembre de 2019 no existen indemnizaciones por despido ni en el 2018 tampoco

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Total		
Categorías	2019	2018
Directivos consejeros		
Titulados Superiores	1,79	0,83
Administrativos y Otros		
	<u>1,79</u>	<u>0,83</u>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de ejercicio del personal del Grupo es la siguiente:

Categorías	2019/2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos / Consejeros	-	-	-
Titulados superiores	3 / 1	2 / 1	5 / 2
Administrativos y otros	-	-	-
	<u>3 / 1</u>	<u>2 / 1</u>	<u>5 / 2</u>

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019.

b) Otros gastos de explotación

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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios exteriores atribuibles		
Directamente a los activos	(741)	(241)
Inmobiliario		
Otros servicios exteriores	(184)	(275)
	<u>(925)</u>	<u>(516)</u>

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene pasivos contingentes.

14. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

El Grupo alquila sus oficinas ha alquilado sus oficinas bajo contrato cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tenía una duración de un año, siendo renovable a su vencimiento por otro año adicional con preaviso del Grupo, en condiciones de mercado.

En el mes de octubre de 2019 se canceló el contrato de alquiler en las oficinas de María de Molina 5 y se trasladaron a Manuel Tovar 43, inmueble propiedad de Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L.

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad Dominante, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2019 ni 2018, no ha habido remuneración a los miembros del Consejo de Administración por la Sociedad dominante ni las dependientes.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

La Sociedad ha pagado durante el ejercicio 2019 la cantidad de 3 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo dentro del mismo.

Durante el ejercicio presente y el anterior no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

16. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

No existen pagos basados en instrumentos de patrimonio.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Existen 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 241.538,55 euros, pagados en su totalidad. La relación contractual duro hasta 30 de septiembre de 2019.

Desde 01 de octubre de 2019 con empresa Whiteni Gestión, S.L. 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 operaciones asciende a 80.512,85€, pendiente de pago 80.512,85€.

Por otro lado, la entidad dominante presenta un crédito frente a las entidades dependientes que asciende en el 2019 a 4.415.787,98euros

En el ejercicio 2018:

Existen 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 151.870,55 euros, y se le ha concedido anticipos por 63.605,72 manteniendo con ella dicho crédito a 31 de diciembre.

La entidad dominante presenta un crédito frente a las entidades dependientes que asciende en el 2018 a 3.057.202euros

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En enero de 2020, se materializa con la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid aumento de capital de la entidad del grupo 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 ha 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 credito.
- 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. y sociedades dependientes, 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, 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

18. HONORARIOS

- 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, ascendieron a 3.328,11 euros, en el 2018 y en el 2019 A 9.000 EUROS y 3.328,11 euros

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. OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN SOCIMI. (ARTÍCULO 11 LEY 11/2009.

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.

Aun no se han producido ejerció con beneficios por lo que no se han producido distribución de dividendos con cargo a reservas.

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.
- MANUEL TOVAR 43 Valor de adquisición 5.450.000,00 - Suelo 3.417.573,00 – Construcción 2.032.427,00

- FOMENTO, 40 – RIO 3, Valor de adquisición 5.900.000,00 – suelo 3.442.573,00 – Construcción 2.457.940,00 -

Total activo	19.262.301,84
Inv Inmobiliarias	20.071.372,90
Porcentaje	96,97%

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 €

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. y Sociedades del Grupo que componen el Grupo Whiteni RCAJAL - MTOVAR, 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 Dominante 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Rafael' with a stylized flourish at the end.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Sociedad Dominante

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., Sociedad Dominante, es la matriz del grupo WHITENI RCAJAL - MTOVAR 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, 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 comunidad 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.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

Las sociedades DEPENDIENTES SON:

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 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. y las sociedades dependientes centran 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



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

Sonsoles Seoane García

Alvaro del Castaño Juristo

1. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, 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 1.220.175,33 euros.

El EBITDA de 2019 asciende a 77.591,16 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 19.960.716,00 de euros para los inmuebles de Manuel Tovar y 9.000.000 para el inmueble de Fomento 40, lo que implica un incremento del 49 % 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

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

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 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 distributable 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.

La Nota 3 de la memoria de cuentas anuales recoge la gestión del riesgo del Grupo.

3. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

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:

	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.



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

5. ACTIVIDADES DE I+D

El grupo no ha realizado actividades de I+D durante el ejercicio 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 con la inspiración en el Registro Mercantil de Madrid aumento de capital de la entidad del grupo 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 ha 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. y sociedades dependientes, 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



WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo

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

- 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, 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

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

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