

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. N° S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

C&O

Aud
i
t
o
r
e
s

INFORME
ADICIONAL AL COMITÉ DE AUDITORIA
WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
EJERCICIO CERRADO A 31/12/2022

Fecha: 17 de mayo de 2023

DELEGACIÓN CENTRAL

C/ CASTELLO 95, 4º C

28.006 MADRID

Tfno : 902.193.217 Fax:902.195.296

E-mail: auditoria@cyoauditores.com

<http://www.cyoauditores.com>

Informe adicional dirigido al COMITÉ DE AUDITORIA DE LA SOCIEDAD DOMINANTE WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A

Conforme a lo establecido en el art. 36 de La Ley de Auditoria de cuentas y de conformidad con el artículo 11 del Reglamento UE 537/2014, emitimos el informe adicional al de auditoria de las cuentas anuales para la Comisión de Auditoría.

➤ **Descripción de la metodología utilizada**

Nuestro enfoque de auditoria se ha diseñado en la **Gestión de Riesgos** y en particular, en dar respuestas a los riesgos identificados sobre las incorrecciones materiales que pudieran presentar los estados financieros y si estos están confeccionados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

En este sentido, los procedimientos aplicados han consistido en:

- El examen, con base en pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan los aspectos cuantitativos y las revelaciones en los estados financieros.
- La evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Dirección

Dado el enfoque de la auditoría externa, los riesgos que se pueden detectar son los que se detallan a continuación y por tanto, han sido los considerados como una cuestión clave en nuestra auditoria:

- Valoración posterior de las inversiones inmobiliarias
- Transacciones entre empresas del grupo

El grupo para las inversiones inmobiliarias 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.

En consecuencia, dentro de nuestros procedimientos de auditoria cabe de destacar:

- Comprobación de la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compra-venta u otros documentos que afectan al precio. Entre ello destacamos todos aquellos costes que por su definición se consideran mayor importe de adquisición
- Así mismo y para obtener evidencia acerca de su valoración posterior, 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.

En relación a las transacciones entre empresas vinculadas, ha adquirido especial relevancia el contrato de gestión formalizado por la sociedad WHITENI DESARROLLOS S.L. con las sociedades dependientes de WHITENI RCAJAL SOCIMI, SA, en particular con WHITENI FOMENTO, S.L.

Entre nuestros procedimientos de auditoria cabe destacar:

- ✓ Análisis del contrato de gestión formalizado entre WHITENI DESARROLLOS, S.L. y WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., esta última como sociedad dominante.
- ✓ verificación del devengo de los servicios y su valoración a valor razonable
- ✓ Correcta repercusión del precio del servicio a través de criterios objetivos, consistente en su distribución y facturación a cada sociedad del grupo, conforme a los metros cuadrados de los inmuebles en propiedad y que son objetos del contrato de gestión.

Así mismo, se ha evaluado la suficiencia de información en la memoria en relación a las transacciones entre empresas de grupo.

Se ha de destacar que los riesgos identificados en relación a esta área y la respuesta a estos, no se han comunicado como “Cuestión Clave” de nuestra auditoria, debido al umbral cuantitativo del volumen de las transacciones de esta naturaleza

➤ **Materialidad: nivel cuantitativo y factores cualitativos considerados para fijar la Importancia Relativa.**

La determinación de la importancia relativa viene dada por el ejercicio de juicio profesional, y se ve afectada por su percepción de las necesidades de información financiera de los usuarios de los estados financieros. En este sentido, para su determinación se ha tenido en consideración:

- I.- Análisis de los usuarios relevantes de los estados financieros y de sus expectativas.
- II.- Entorno sectorial y económico en el que opera la entidad
- III.- Estructura de la propiedad y forma de financiación
- IV.- Naturaleza de la entidad y punto del ciclo vital en el que se encuentra.

Como factores relevantes a la hora de determinar la cifra de importancia relativa de los estados financieros consolidados, se ha tenido en consideración, a la hora de aplicar el juicio profesional, los siguientes aspectos:

- La principal actividad de la sociedad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en rentabilidad en España, con el objetivo de maximizar y optimizar la rentabilidad para los accionistas mediante una gestión activa y eficaz del patrimonio adquirido.
- es una compañía listada y admitida a cotización en Euronext Access Paris.

En este sentido, nuestro parámetro base para la determinación de la cifra de materialidad, es el Total activo, dado que se trata de la magnitud mas significativa y relevante de los estados financieros y puesto que la compañía es de reciente creación, encontrándose en una fase de expansión a través de la adquisición de activos, el Importe neto de la cifra de negocios, no constituye una magnitud que este consolidada a efectos de determinación de este umbral cuantitativo.

Aplicando el coeficiente máximo a una sociedad de Interés Publico del 5%, nuestra cifra de materialidad se ha determinado en 220.842,5 euros

➤ **Deficiencias significativas en el sistema de control interno y contable**

No se han puesto de manifiesto deficiencias de carácter significativo que deban ser informados.

➤ **Incumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias o estatutarias**

La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero (la "Ley Financiera") declara por primera vez la obligación legal para las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios, ("sociedades emisoras") de contar con un Comité de Auditoría y por tanto, se hace necesario redactar los estatutos del Comité de Auditoria en donde se determinen sus funciones, su relación con la auditoria externa y se definan los miembros que compone dicho comité.

➤ **Identificación de todos los principales socios auditores que han intervenido en la auditoría**

El socio principal de la auditoria, que ha participado activamente en el desarrollo de la auditoria de cuentas anuales y ha mantenido constantes reuniones con la Presidencia del Consejo de Administración es D. Miguel Angel Aguilar Furrasola, Socio -Auditor firmante de la Compañía CYO CONSULTORES Y AUDITORES, S.L.P, firma de auditoria nombrada para el encargo.

➤ **Descripción de la naturaleza, frecuencia y alcance de las comunicaciones con el Comité de Auditoría, el órgano de dirección y el órgano de administración indicando las fechas de las reuniones.**

No existen fechas concretas establecidas, se bien se mantienen consultas y reuniones mediante mail, conference call y presenciales en la sede la compañía.

Los interlocutores frecuentes son el Socio principal del Encargo y el representante de la Presidencia del Consejo de administración

➤ **Evaluación de los métodos de valoración aplicados a las distintas partidas de los estados financieros**

La compañía formula sus cuentas anuales bajo Normas internacionales de Información financiera, los métodos de valoración mas significativos serian:

- Método de adquisición: Para la valoración inicial de las inversiones inmobiliarias
- Método del descuento de flujos de efectivo: Para la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias
- Valor razonable: Transacciones entre empresas del grupo y otras entidades y/o parte vinculadas vinculadas
- Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

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.

➤ **Ámbito y calendario de la auditoría**

El trabajo se enmarca dentro del encargo de la auditoria de cuentas anuales consolidadas e individual de la sociedad dominante.

El cronograma marcado para la confección del calendario de auditoria es el siguiente:

- Fase 0 : Planificación : Febrero
- Fase 1: Ejecución del trabajo: Durante todo el mes de febrero y marzo
- Fase 2: revisión y supervisión y cobertura de hechos posteriores: Abril
- Fase 3 : 11 de mayo, borrador de cuentas anuales y de los informes de auditoria
- Fase 4: junio, emisión del informe adicional dirigido al comité de auditoría y emisión de los informes de auditoría.

La mercantil y su dirección para cumplir con el calendario marcado, han facilitado todas las explicaciones y documentos solicitados.

No se han detectado dificultades significativas durante el trabajo de auditoria

➤ **Cuestiones significativas comentadas o comunicadas a la dirección:**

Refacturaciones entre sociedades dependientes dependiente del contrato de gestión formalizado en WHITENI RCAJAL SOCIMI SA y WHITENI DESARROLLOS, S.L.

El contrato se encuentra formalizado entre los dos agentes mencionados, dentro del cual se engloba la gestión de los inmuebles propiedad de la dominante y su dependiente WHITENI FOMENTO, S.L., por un precio único

Se hace necesario establecer un criterio objetivo para refacturar los servicios correspondientes a los inmuebles de WHITENI FOMENTO, S.L., habiéndose establecido mediante la repercusión precio/metro cuadrado.

Aconsejamos a la dirección su revisión posterior evaluando otros criterios como pudiesen ser el volumen de ocupación de los edificios

Con fecha de 13 de abril de 2022 se procedió a la venta de los tres edificios sitios en calle Manuel Tovar números 43, 45 y 49 que suponen los activos esenciales de las sociedades WHITENI MTOVAR 43, SOCIMI, S.L. y WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. Dicha enajenación de activos supuso un importante beneficio contable en las dos sociedades.

De igual modo, se produjo la fusión con fecha de 1 de abril de 2022 de las sociedades WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. (sociedad absorbida) y WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. (como sociedad absorbente)

Se ha procedido a establecer como criterio con la Dirección, el cuantificar las plusvalías realizadas en las sociedades WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L y y WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L, consecuencia de las operaciones descritas, de cara a determinar la valoración posterior de las participaciones de estas dependientes en su sociedad dominante WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2022, la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A, adquiere el 100% de las participaciones sociales de la mercantil WHITENI DESARROLLOS, S.L.

Así mismo, con fecha 19 de diciembre de 2022, la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L., eleva a público la ampliación de capital, perdiendo su unipersonalidad y ostentando WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., tras la ampliación de capital, el 31% de la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. Dicha ampliación fue inscrita con fecha 10 de enero de 2023

➤ **Expertos externos que hayan realizado trabajos para la auditoría:**

Los expertos que han intervenido en la auditoria de cuentas han sido:

- ✓ Gesvalt: Tasadores de los inmuebles sitios en Manuel TOVAR 43 a 51, han confirmado que no existe conflicto de intereses entre ellos y la auditada.
 - ✓ Savills Aguirre Newman: Tasadores de los inmuebles propiedad de WHITENI FOMENTO. Del mismo modo confirman la no existencia de conflicto de intereses y afirman su independencia
- **Declaración de independencia** (sociedad de auditoría y socios y responsables de la dirección de la auditoría).

CYO CONSULTORES Y AUDITORES , S.L.P, sus socios D. Miguel Angel Aguilar Furrasola y D. Jorge Zambrana Ledesma, así como Doña Marina Varela Núñez, responsable de la dirección de las auditorias de las cuentas anuales individuales y consolidadas de WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A declaran:

Conforme con lo previsto en el Reglamento (UE) n° 537/2014 de 16 de abril de 2014 sobre los requisitos específicos para la auditoría legal de las entidades de interés público, la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre que aprueba el Reglamento de la Ley de Auditoría, y en las normas técnicas de auditoría emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, confirmamos:

- ✓ El equipo a cargo del encargo de auditoria y CYO CONSULTORES Y AUDITORES, S.L.P, ha cumplido con los requerimientos de independencia aplicables

- ✓ Los honorarios correspondientes a los servicios de auditoría se han fijado con anterioridad al inicio de las funciones para todo el período en que deben desempeñarse.
- ✓ Los honorarios no están influidos o determinados por la prestación de servicios adicionales, ni se basan en contingencias o condiciones distintas a cambios en las circunstancias que sirven de base para la fijación de los honorarios.
- ✓ Los honorarios por los servicios prestados no constituyen un porcentaje significativo del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas

- ✓ No se han identificado aspectos que cuestionen de forma significativa el cumplimiento de la normativa reguladora de auditoría en materia de independencia del auditor y, en particular, no se han identificado aspectos de esta naturaleza que se relacionen con la prestación de servicios adicionales, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal.

➤ **Auditoria de estados financieros consolidados:**

– Alcance de la consolidación:

Sociedad dominante: WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, WHITENI FOMENTO, S.L, WHITENI DESARROLLOS, S.L. y Proyectos y Promociones Legazpi, SL.y WHITENI RESIDENCIAL SL, constituida en enero de 2022

La sociedad dominante posee directamente el 100% de las sociedades dependientes

– Los criterios de consolidación están en consonancia con el marco de información financiera.

_No se han realizado partes del trabajo por auditores de terceros países