

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

C&O

Aud
i
t
o
r
e
s

**INFORME
DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
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: 902.295.196

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 2022, 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 2022, 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

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría 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 42% 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 utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares de Valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares Internacionales de Valoración.

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

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

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 2022, 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 2022 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 17 de mayo de 2023

Periodo de contratación

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 15 de noviembre de 2021 nos nombró auditores del grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Con anterioridad, fuimos designados por La Junta General de Accionistas 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

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

**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

MEMORIA CONSOLIDADA

EJERCICIO 2022

GRUPO WHITENI

SOCIEDAD DOMINANTE

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

SOCIEDADES DEL GRUPO

**WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.
PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.
WHITENI DESARROLLOS, S.L.**

Período del 01/01/2022 al 31/12/2022

Ejercicio: 2022

Activo	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6.881.840,11	22.606.490,95
I. Inmovilizado intangible	1.501,26	2.283,59
II. Inmovilizado material	21.003,53	12.165,15
III. Inversiones inmobiliarias	4.689.983,98	22.470.637,39
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.156.194,59	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	13.156,75	87.422,80
VI. Activos por Impuesto diferido	0,00	33.982,02
VII. Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	4.253.001,26	1.917.214,52
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
II. Existencias	1.328.695,38	1.108.026,92
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	447.250,76	381.783,88
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	394.188,50	340.420,56
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	394.188,50	340.420,56
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	0,00	0,00
3. Otros deudores	53.062,26	41.363,32
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	76.592,06	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	30.967,05	111.498,48
VI. Periodificaciones a corto plazo	12.620,71	15.159,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.356.875,30	300.745,99
TOTAL ACTIVO (A+B)	11.134.841,37	24.523.705,47
A) PATRIMONIO NETO	5.847.458,54	10.130.930,25
A-1) Fondos propios	5.847.458,54	10.130.930,25
I. Capital	7.362.335,00	5.602.585,00
1. Capital escriturado	7.362.335,00	5.602.585,00
10000000 CAPITAL SOCIAL	7.362.335,00	5.602.585,00
2. Capital no exigido	0,00	0,00
II. Prima de emisión	239.259,70	239.259,70
III. Reservas	-31.182,02	262.913,47
1. Reserva de capitalización	0,00	0,00
2. Otras reservas	-31.182,02	262.913,47
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.632.631,36	-952.852,94
VI. Otras aportaciones de socios	0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio	4.396.631,65	4.979.025,02
VIII. Dividendo a cuenta	-4.486.954,43	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE	824.807,73	10.820.449,09
I. Provisiones a largo plazo	0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo	216.597,11	10.820.449,09
1. Deudas con entidades de crédito	216.597,11	6.465.385,04
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo	0,00	4.355.064,05
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	517.688,43	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	90.522,19	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	4.462.575,10	3.572.326,13
I. Pasivos vinculados con act. no corrientes para la venta	0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo	129.430,29	0,00
III. Deudas a corto plazo	2.946.548,51	2.021.225,42
1. Deudas con entidades de crédito	1.937.738,00	1.204.255,83
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo	1.008.810,51	816.969,59
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.386.596,30	1.551.100,71
1. Proveedores	13.206,45	22.209,73
a) Proveedores a largo plazo	0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo	13.206,45	22.209,73
2. Otros acreedores	1.373.389,85	1.528.890,98
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	11.134.841,37	24.523.705,47

505 - WHITENI RCAJAL SOCIMI S.A.

PERDIDAS Y GANANCIAS

Período del 01/01/2022 al 31/12/2022

Ejercicio: 2022

CONCEPTOS	2022	2021
1. Importe neto de la cifra de negocios.....	217.881,13	306.825,85
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.....	0,00	51.000,08
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.....	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.....	-17,32	0,00
5. Otros Ingresos de explotación.....	382.317,82	1.292.924,79
6. Gastos de personal.....	-136.898,58	-104.757,14
7. Otros gastos de explotación.....	-1.931.293,30	-1.212.272,48
8. Amortización del inmovilizado.....	-32.370,53	-93.543,31
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.....	6.230.588,15	5.651.461,27
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.....	26.630,01	0,00
13. Otros resultados.....	0,00	-148.439,39
A) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13).....	4.756.837,38	5.743.199,67
14. Ingresos financieros.....	73,95	293,93
15. Gastos Financieros.....	-340.061,41	-764.468,58
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).....	-339.987,46	-764.174,65
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B).....	4.416.849,92	4.979.025,02
20. Impuestos sobre beneficios.....	-20.218,27	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20).....	4.396.631,65	4.979.025,02

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC1

NIF dominante:	A87976452	Espacio destinado para las firmas de los administradores	
NOMBRE DEL GRUPO:	<u>WHITENI RCAJAL SOCIMI</u> <u>Y DEPENDIENTES</u>		
		EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
A) Resultado consolidado del ejercicio		4.396.631,65	4.979.025,02
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 vent			
XII. Diferencia de conversión			
XIII. Efecto impositivo			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		4.396.631,65	4.979.025,02
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		4.396.631,65	4.979.025,02
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos			
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.			
(2) Ejercicio anterior.			

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO) 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									
	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(Dividendo a cuenta)	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.606.471,73	239.259,70	-71.800,00	-600.387,59			766.524,34		5.940.068,18
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020	-3.886,73		222.804,31	-352.465,35					-133.547,77
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.602.585,00	239.259,70	151.004,31	-600.387,59			766.524,34		6.158.985,76
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							4.979.025,02		4.979.025,02
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos (reducciones) de capital							-654.615,18		-654.615,18
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0
3. (-) Distribución de dividendos							-654.615,18		-654.615,18
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									
7. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones del patrimonio neto			111.909,16				-111.909,16		0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)									
2. Otras variaciones			111.909,16				-111.909,16		0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.602.585,00	239.259,70	262.913,47	-952.852,94			4.979.025,02		10.130.930,25
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021			-145.161,14						-145.161,14
D. SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2022	5.602.585,00	239.259,70	117.752,33	-952.852,94			4.979.025,02		9.985.769,11
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							4.396.631,65		4.396.631,65
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos (reducciones) de capital	1.759.750,00								1.759.750,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos						-4.486.954,43			-4.486.954,43
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)							-825.551,88		-5.312.506,31
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios			-240.662,33	-679.778,42			-4.061.745,16		-4.982.185,91
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									
7. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones del patrimonio neto			91.727,98				-91.727,98		0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)									
2. Otras variaciones			91.727,98				-91.727,98		0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	7.362.335,00	239.259,70	-31.182,02	-1.632.631,36	-4.486.954,43		4.396.631,65		5.847.458,54

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.1

NIF dominante: A87976452		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
NOMBRE DEL GRUPO:		EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.416.849,92	4.979.025,02
2. Ajustes del resultado		-5.738.440,70	-4.877.595,41
a) Amortización del inmovilizado (+)		32.370,53	92.816,31
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		16.989,18	10.690,21
c) Variación de provisiones (+/-)		129.430,29	
d) Imputación de subvenciones (-)			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-6.257.218,16	-5.651.461,27
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)		-73,95	-293,93
h) Gastos financieros (+)		340.061,41	764.468,58
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)			-93.815,31
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)			
3. Cambios en el capital corriente		543.576,06	-3.077.087,16
a) Existencias (+/-)		-220.668,46	73.939,08
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-85.764,43	-194.907,43
c) Otros activos corrientes (+/-)			-83.436,52
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-158.284,75	941.561,22
e) Otros pasivos corrientes (+/-)			-3.708.952,33
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.008.293,70	-13.164,18
Periodificaciones			-92.127,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-340.061,41	-369.488,79
a) Pagos de intereses (-)		-340.061,41	-369.782,72
b) Cobros de dividendos (+)			
c) Cobros de intereses (+)			293,93
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-1.118.076,13	-3.345.146,34
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-2.285.028,49	-559,80
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		-2.156.194,59	
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas			
c) Sociedades asociadas			
d) Inmovilizado intangible			
e) Inmovilizado material		-7.134,65	-559,80
f) Inversiones inmobiliarias			
g) Otros activos financieros		-121.699,25	
h) Activos no corrientes mantenidos para venta			
i) Unidad de negocio			
j) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		18.175.646,46	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		18.101.380,41	
g) Otros activos financieros		74.266,05	
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)		15.890.617,97	-559,80
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.759.750,00	-182.961,50
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.759.750,00	
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 (+)			
Ajustes patrimonio			-182.961,50
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-9.989.208,10	3.555.570,12
a) Emisión		-9.989.208,10	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		717.209,88	693.705,68
3. Deudas con características especiales (+)			
4. Otras deudas (+)			2.861.864,44
b) Devolución y amortización de			-514.784,24
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-6.194.500,59	-514.784,24
3. Deudas con características especiales (-)			
4. Otras deudas (-)		-4.511.917,39	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-4.486.954,43	
a) Dividendos (-)		-4.486.954,43	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		-12.716.412,53	3.372.608,62
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio		300.745,99	273.843,51
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		2.356.875,30	300.745,99

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad Dominante

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A., en adelante “Sociedad Dominante”, es la matriz de GRUPO WHITENI y tiene su domicilio social y fiscal en calle Miguel Ángel número 21, planta baja, de la ciudad de Madrid desarrollando sus actividades en el mismo domicilio.

La sociedad fue constituida en Madrid el día 5 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova en escritura pública con número 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 número de hoja registral M660628, inscripción 1.

La actividad se inició el día 24 de enero de 2018. El día 5 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 Administración Tributaria (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.

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 EDIFICIOS.
- ALQUILER DE LOCALES INDUSTRIALES.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

Las sociedades dependientes durante el ejercicio 2021 fueron: Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L., Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L y la entidad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U. que fue incorporada en junio del ejercicio 2020. En el ejercicio 2022, concretamente con fecha de 19 de abril, se produce la fusión por absorción de las sociedades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. y WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L., desapareciendo ésta última y teniendo efecto la fusión, a efectos contables, a partir del 1 de enero de 2022, inclusive. Por otro lado, con fecha de 21 de abril de 2022 se produjo la adquisición de la totalidad (100%) de las participaciones de la sociedad WHITE GESTIÓN, S.L.. Dicha entidad modificó su denominación social en diciembre de 2022 pasando a denominarse en la actualidad como WHITENI DESARROLLOS, S.L. y que, a 31 de diciembre de 2022, forma parte de GRUPO WHITENI.

Por tanto, a cierre del ejercicio 2022 el Grupo Whiteni estaría formado por las siguientes sociedades:

WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.

PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U.

WHITENI DESARROLLOS, S.L.

1.2. Sociedades dependientes

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.

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

- WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.U., se constituyó en Madrid a día 18 de julio de 2019 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 julio de 2019 con los datos registrales: Tomo 39.477, Sección 8, folio 130, número de hoja registral M700913 e inscripción 1. Fue constituida como Socimi. En la fecha de cierre del ejercicio económico la empresa tiene su domicilio social y fiscal en calle Miguel Ángel 21, planta baja, 28010 de Madrid. Su Número de Identificación Fiscal es B88445986.

- PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.: en la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene su domicilio social y fiscal en la calle Miguel Ángel 21, planta baja, 28010 de Madrid y desarrolla sus actividades en el mismo domicilio. El domicilio social durante el ejercicio 2020 se situaba en la urbanización Costa Galera 34, Estepona, Málaga. Se realizó el cambio de domicilio a fecha 14 de diciembre de 2020 en escritura con número de protocolo 6214 ante Notario Jaime Recarte Casanova, con fecha de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid 10 de febrero de 2021.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

- WHITENI DESARROLLOS, S.L.: fue incorporada a GRUPO WHITENI en el ejercicio 2022 a través de la compra de la totalidad de sus participaciones en el mes de abril. A cierre del ejercicio tenía su domicilio social y fiscal en la calle Miguel Ángel 21, planta baja, 28010 de Madrid.

- Las 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 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 EDIFICIOS.
- ALQUILER DE 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 sea 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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 DESARROLLOS, S.L. **	100,00%	
WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.	100,00%	
PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.	100,00%	

** A cierre del ejercicio 2022, la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. había procedido a la elevación a público mediante escritura otorgada ante el notario de la ciudad de Madrid Don Jaime Recarte Casanova con fecha 19 de diciembre de 2022 una ampliación de capital, a través de la cual, la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. pasa a poseer un porcentaje de participación de 31,38 % en la entidad.

La sociedad dominante posee a cierre del ejercicio 2022 de manera directa el 100% de las participaciones de las dependientes, y el 100% de los derechos de voto.

SOCIEDADES DEPENDIENTES	Euros					
	Capital Suscrito	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Dividendo a cuenta	Valor neto en libros
WHITENI FOMENTO SOCIMI, SL	1.551.231,20	47.308,33	-1.476.588,01	2.572.798,39		2.694.749,91
WHITENI DESARROLLOS, SL	3.000,00	554.714,73	-12.292,26	114.570,21	-211.424,52	445.568,16
PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, SL	105.744,00	-175.377,04		-67.078,01		141.432,38

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 estimando 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.

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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del grupo WHITENI RCAJAL – FOMENTO – LEGAZPI - DESARROLLOS, 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 2022 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 el día 23 de enero de 2018 en Junta General de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen especial de SOCIMI. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria (AEAT) el día 5 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

- Al menos el 50% por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos, como por ejemplo, los procedentes de los arrendamientos.
- Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES 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 2022 adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el jueves 30 de marzo de 2023 a partir de los registros contables de WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022. Las presentes cuentas anuales consolidadas son las terceras 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. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 3 de mayo de 2022, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarios para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

Estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del grupo GRUPO WHITENI.

2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF

2.2.1 Normas que han entrado en vigor el 1 de enero de 2022

Normas adoptadas por la Unión Europea

- Modificaciones a la NIIF 3 - Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera: Alinea las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual
 - Modificaciones a la NIIF 16 - "Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021": Continuar proporcionando a los arrendatarios una exención práctica a causa de la pandemia covid-19 a la vez que les permite continuar proporcionando información útil sobre sus arrendamientos a los usuarios de los estados financieros.
 - Modificaciones a la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo: Contraprestación con anterioridad al uso previsto": Prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido por la venta de bienes producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto
 - Modificaciones a la NIC 37 - "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes: Provisiones por contratos onerosos": Especifica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir dicho contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato
 - Mejoras Anuales a las NIIF 2018-2020: Varias modificaciones menores a NIIF1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 4
- Siendo la fecha de primera aplicación de estas las normas mencionadas el 1 de enero de 2022, a excepción de la modificación de NIIF 16, que comienza a aplicarse el 1 de abril de 2021.
- NIIF 17 "Contratos de seguro" (Incluye las Modificaciones a la NIIF 17 emitidas por el IASB el 25 de junio de 2020.)
- En este caso, la fecha de primera aplicación sería el 1 de enero de 2023.

Ninguna de estas normas, interpretaciones y modificaciones ha sido aplicada anticipadamente. La aplicación de estas normas, interpretaciones y modificaciones no ha tenido impactos significativos en estos Estados financieros consolidados

A partir del 1 de enero de 2021 se aplicaron las siguientes normas sin impacto significativo en los estados financieros del Grupo:

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

- Modificaciones a la NIIF 4 - "Diferimiento de la NIIF 9"; y
- Modificaciones a NIC 39, NIIF 4, NIIF 7, NIIF 9 y NIIF 16 - "Reforma de los tipos de interés de referencia - (Fase 2; ver Anexo II)".
Asimismo, a partir del 1 de abril de 2021 se han aplicado, también sin impacto en los estados financieros, las
- Modificaciones a la NIIF 16 – “Concesiones en cuotas de arrendamiento por Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021”.

2.2.2 Normas que entrarán en vigor el 1 de enero de 2023 y siguientes

A) Normas adoptadas por la Unión Europea con entrada en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023

- NIIF 17 “Contratos de seguros: Nueva norma que sustituye la NIIF 4
- NIC 8 (modificación) “Definición de estimaciones contables”: Nueva definición de estimaciones contables
- NIC 1 (modificación) “Desgloses de políticas contables”: Desarrolla los criterios para desglosar las políticas contables que son materiales.

B) Normas emitidas por el IASB pendientes de adopción por la Unión Europea:

- Modificaciones a la NIC 1- Presentación de Estados Financieros.: Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes. Fecha de primera aplicación: 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido asociado a activos y pasivos que surgen en una única transacción. Fecha de primera aplicación: 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a NIIF 17 - Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 19 – Información comparativa: Opción de transición relativa a la información comparativa sobre los activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. Fecha de primera aplicación: 1 de enero de 2023.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto así como estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

No obstante, la comparación entre los ejercicios 2022 y 2021 debe efectuarse considerando la circunstancia siguiente:

En este ejercicio se han dado de baja unos dividendos activos a pagar que se mantenían en balance, procedentes de ejercicios anteriores y que finalmente no se obtuvieron beneficios suficientes, por ello se han reducido reservas por importe de 114.499,91 euros.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

2.4. 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. 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 inmobiliarios 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).

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5. Políticas contables:

Las principales políticas contables utilizadas para la elaboración de estas Cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes

2.5.1. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.4 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.5. 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.

2.5.6 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.

2.5.7. 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.8. 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.

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.

2.5.9. 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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.10. 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.

2.5.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

2.5.12. 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.

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.

2.5.13 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.

2.5.14 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

2.5.15 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.

2.5.16 Distribución de dividendos

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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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.

2.5.17 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.

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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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).

e) Otras consideraciones

La entidad no considera que existan otras consideraciones de especial relevancia.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera	2.154.335,11 €	7.669.640,87 €
Patrimonio Neto	5.847.458,54 €	10.130.930,25 €
Apalancamiento	37%	76%

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 2022 (Miles de €):

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones Inmobiliarias	-	4.690	-	4.690
Total activos	-	4.690	-	4.690

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

31 de diciembre de 2021 (Miles de €):

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones Inmobiliarias	-	22.471	-	22.471
Total activos	-	22.471	-	22.471

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

3.5 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: alquiler para vivienda temporal (Inmueble de Fomento – Río, actualmente edificio en rehabilitación) y promoción inmobiliaria de terrenos urbanos en la ciudad de Madrid.

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros		
	Oficinas/alq	Corporativo	Total
Prestación de servicios	600	-	600
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	6.231	6.231
Gastos operativos	-	-2.101	-2.101
Resultados por enajenaciones	-	-	-
Resultado de explotación	600	4.130	4.730
Ingresos financieros	-	0,074	0,07395
Gastos financieros	-	-340	-340
Resultado financiero	-	-339,93	-339,93

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

Resultado antes de impuestos	600	3.790	4.390
Impuestos sobre las ganancias	-	-20	-
Resultado del ejercicio	600	3.770	4.370

31 de diciembre de 2021

	Miles de euros		
	Oficinas/alq	Corporativo	Total
Prestación de servicios	1.600	-	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	5.702	5.702
Gastos operativos	-	(1.559)	(1.559)
Resultados por enajenaciones	-	-	-
Resultado de explotación	1.600	4.143	5.743
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	(764)	(764)
Resultado financiero	-	(764)	(764)
Resultado antes de impuestos	1.600	(764)	4.979
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	1.600	3.379	4.979

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 2022****31 de diciembre de 2022**

	Ofic/alqu	Corporativo	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	4.690	-	4.690
Otros activos no corrientes	-	2.192	2.192
Activos corrientes	-	4.273	4.273
Pasivos no corrientes		824	824
Pasivos corrientes		4.482	4.482

31 de diciembre de 2021

	Ofic/alqu	Corporativo	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	22.471	-	22.471
Otros activos no corrientes	-	136	136
Activos corrientes	-	1.917	1.917
Pasivos no corrientes		10.820	10.820
Pasivos corrientes		3.572	3.572

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022****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
Saldo a 01.01.2022	<u>12,17</u>	<u>12,17</u>
Coste	16,47	16,47
Amortización acumulada	-4,30	-4,30
Valor contable	<u>12,17</u>	<u>12,17</u>
Altas	20,78	20,78
Bajas	13,64	13,64
Dotación para la amortización	<u>1,36</u>	<u>1,35</u>
Saldo a 31.12.2022	<u>21,00</u>	<u>21,00</u>
Coste	23,60	23,60
Amortización acumulada	-2,60	-2,60
Valor contable	<u>21,00</u>	<u>21,00</u>

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2021	<u>13,63</u>	<u>13,63</u>
Coste	15,9	15,9
Amortización acumulada	<u>-2,28</u>	<u>-2,28</u>
Valor contable	<u>13,63</u>	<u>13,63</u>
Altas	0,57	0,57
Dotación para la amortización	<u>2,03</u>	<u>2,03</u>
Saldo a 31.12.2021	<u>12,17</u>	<u>12,17</u>
Coste	16,47	16,47

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

Amortización acumulada	-4,30	-4,30
Valor contable	<u>12,17</u>	<u>12,17</u>

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2022 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 2022.

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 01.01.2022	22.470	-
Adquisiciones		
Enajenaciones	15.431	
Inversiones inmobiliarias en curso		
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable		
Amort. Acumulada		
Saldo a 31.12.2022	4.689	
Saldo a 01.01.2021	20.129	
Adquisiciones		
Inversiones inmobiliarias en curso		
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.662	-
Amort. Acumulada	-321	
Saldo a 31.12.2022	22.470	

Durante el ejercicio 2019, el Grupo formalizó la adquisición de 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.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2021, la sociedad WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. realizó la revalorización contable del activo inmobiliario anteriormente mencionado para dotar de un valor en el 2020 más ajustado al real (valor de mercado) en base a unas valoraciones realizadas por una sociedad independiente. En dicha revalorización, se utilizó el principio de prudencia. El incremento de valor fue por un importe de 1.054.272,95 euros.

En el ejercicio 2021, finalmente, el grupo ejerce la opción de compra sobre únicamente uno de los edificios, el situado en la Calle Fomento 40, en un porcentaje del 62,53 %.

De igual forma, en el ejercicio 2022 (con fecha del mes de marzo) se realizó una tasación de los inmuebles de las entidades del grupo. Para proceder al ajuste de su valor al de mercado se ha procedido a revalorizar los mismos en el importe total de 5.604.847,60 euros.

El Grupo poseía, dentro de las Inversiones inmobiliarias, tres inmuebles completos situados en Madrid, concretamente en la calle MANUEL TOVAR número 45 – 47, Manuel Tovar número 49-51-53 y Manuel Tovar número 43, cuya fecha de adquisición fue 4/04/2018.

EDIFICIO MANUEL TOVAR 45-47	IMPORTE
VALOR ADQUISICIÓN	4.000.000,00 €
VALOR SUELO	2.758.684,82 €
VALOR CONSTRUCCIÓN	1.241.315,18 €

EDIFICIO MANUEL TOVAR 49-51	IMPORTE
VALOR ADQUISICIÓN	3.720.000,00 €
VALOR SUELO	2.768.807,05 €
VALOR CONSTRUCCIÓN	951.192,95 €

EDIFICIO MANUEL TOVAR 43	IMPORTE
VALOR ADQUISICIÓN	7.720.016,89€
VALOR SUELO	4.841.100,59€
VALOR CONSTRUCCIÓN	2.878.916,3€

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

El destino que se daba a los inmuebles era el de arrendamiento operativo. Con fecha de 13 de abril de 2022 se realiza la venta de dichas inversiones inmobiliarias.

No existía deterioro de las Inversiones inmobiliarias (ni en 2022 ni en el 2021) ni se encontraban totalmente amortizadas

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 (2022)
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	382
Gastos para la explotación que surgen de inversiones Inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.931)
Total	-1.549

	Miles de euros (2021)
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	1.292
Gastos para la explotación que surgen de inversiones Inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.212)
Total	80

a) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables, teniendo en cuenta que la venta de los edificios se ha realizado en el mes de abril de 2022, fue el siguiente:

	31.12.2022 (Miles de euros)	31.12.2021 (Miles de euros)
A un año	0	247,5
Entre uno y cinco años	0	0
Más de cinco años	0	0
	<u>0</u>	<u>247,5</u>

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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 calle Fomento número 40 y calle Río número 3 de la ciudad de Madrid.

d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros 31.12.22	
	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	4.003	4.690

	Miles de euros 31.12.21	
	Valor de coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	13.625	22.791

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 EUROVALORACIONES SOCIEDAD DE TASACIÓN para el inmueble de la calle Fomento 40 por un 62,47% como hemos comentado anteriormente, ya que en este ejercicio únicamente contamos con ese porcentaje de propiedad sobre el mismo y no disponemos del edificio de Río.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años 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 previsible, 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 2022 no se han producido transferencias de niveles. Los honorarios totales ingresados por la tasadora independiente EUROVALORACIONES SOCIEDAD DE TASACIÓN incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022****7. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangibile	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022				3.548,62€		3.548,62€
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Amplaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas						
(-) 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 2022				3.548,62€		3.548,62€
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2021				3.548,62€		3.548,62€
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Amplaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas						
(-) 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 2021				3.548,62€		3.548,62 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022				1.265,03 €		1.265,03 €
(+) Dotación a la amortización del				782,33 €		782,33 €

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

ejercicio 2022						
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos						
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022				2.047,36 €		2.047,36 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021				441,43 €		441,43 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2021				823,60 €		823,60 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminución por salidas, bajas, reducciones o traspasos						
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2021				1.265,03 €		1.265,03 €
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2022				1.501,26 €		1.501,26 €
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2021				2.283,59 €		2.283,59 €

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 2022****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):

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
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					13	87	13	87
Activos disponibles para la venta, del cual:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste	2.156						2.156	
TOTAL	2.156				13	87	2.169	87

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**Activos financieros a corto plazo

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
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					502 €	452,00 €	502 €	452,00 €
Activos disponibles para la venta, del cual:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					502 €	452,00 €	502 €	452,00 €

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 2022 y 2021 no habían vencido cuentas a cobrar a clientes y por ello no se ha provisionado cantidad alguna 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 2,1 miles de euros en concepto de créditos fallidos (10,69 euros en 2021 también). Siendo el gasto por deterioro contabilizado en el ejercicio de 14.93 euros en el 2022(0euros en 2021).

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

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

	Miles de euros
	2022
Hasta 3 meses	-
Entre 3 y 6 meses	-
Más de 6 meses	394

	Miles de euros
	2021
Hasta 3 meses	-
Entre 3 y 6 meses	-
Más de 6 meses	340

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

INFORM.SOBRE EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUID.EQUIV.	IMPORTE 2022	IMPORTE 2021
Tesorería	2.356,88 €	301,00 €
Otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00
SALDO FINAL	2.356,88 €	301,00 €

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022****a.2) Pasivos financieros.**

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

	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
Débitos y partidas a pagar	216	6.465			518	4.355	734	10.820
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Mantenidos para negociar								
- Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	216	6.465			518	4.355	734	10.820

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

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

	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
Débitos y partidas a pagar	1.938 €	1.204 €			2.008 €	1.841 €	3.946 €	3.045 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
- Mantenidos para negociar								
- Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	1.938 €	1.204 €			2.008 €	1.841 €	3.946 €	3.045 €

Tras la enajenación de los activos sitios en la calle Manuel Tovar números 43, 45 y 49 de la ciudad de Madrid en el mes de abril de 2022, Grupo Whiteni no posee préstamos y créditos con garantías reales.

En el 2021

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

Con la venta del edificio sito en la calle Manuel Tovar 43 se canceló el préstamo hipotecario con Bankinter con fecha 13 de abril de 2022.

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

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

CAIXA

*Saldo dispuesto (Deudor en cuenta de crédito) 4.800.000,00**Límite/Importe concedido vigente 4.800.000,00**Fecha vencimiento 03/04/2032*

Con la venta de los edificios sitios en la calle Manuel Tovar 45 y 49 se canceló el préstamo hipotecario con CAIXA (anteriormente denominada BANKIA) con fecha 13 de abril de 2022.

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.

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, que se ha prorrogado hasta el 2021.

Con fecha de 15 de diciembre de 2021 se canceló totalmente el préstamo con la sociedad INCUS CAPITAL.

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 2022, 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 2022

Miles de euros

Años	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	394	-	-	-	-	-	394
- Otros activos financieros	0,324	-	-	-	-	-	0,324
	394,324						- 394,324

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**Activos financieros

A 31 de diciembre de 2021

Miles de euros

		Activos financieros						
Años		2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Deudores comerciales:								
	- Deudores comerciales	340	-	-	-	-		-340
	- Otros activos financieros	-2,29	-	-	-	-		- -2,29
		338,13	-	-	-	-		- 338,13

2022

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	77 €						77 €
Créditos a empresas	77 €						77 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	31 €					13,00 €	44 €
Créditos a terceros	11 €						11 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	20 €					13,00 €	33 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	395 €						395 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	394 €						394 €
Cientes, empresas							

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

del grupo y asociadas							
Deudores varios	0,441 €						0,441 €
Personal	0,117 €						0,117 €
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	502 €					13 €	515 €

2021

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas						87,00 €	87,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones						87,00 €	87,00 €
Inversiones financieras	112 €						112 €
Créditos a terceros	28 €						28 €
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	84 €						84 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	338 €						338 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	340 €						340 €
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	-2 €						-2 €
Personal							

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
TOTAL	450 €					87 €	537 €

Pasivos financieros

2022

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.947		217				3.164
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	1.938		217				2.155
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	1.009						1.009
Deudas con empresas grupo y asociadas		518					518
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	999						999
Proveedores	13						13
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	399						399
Personal	-0,467						-0,467

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

Anticipos clientes	587						587
Deudas con características especiales							
TOTAL	3.946	518	217				4.681

2021

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.021		6.465			4.355	12.841
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	1.204		6.465				7.669
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	817					4.355	5.172
Deudas con empresas grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.025						1.024
Proveedores	22						22
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	838						838
Personal							
Anticipos clientes	165						

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

Deudas con características especiales							
TOTAL	3.046	0	6.465	0	0	4.355	13.866

Acreeedores comerciales:

Acreeedores y otras cuentas a pagar:

2022

Pasivos financieros							
Años	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
	999						999

2021

Pasivos financieros							
Años	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
	1.024						1.024

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

Como hemos comentado, en este ejercicio se ha provisionado 14,9 miles en el ejercicio 2022 (cero en el 2021).

9. CAPITAL, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

9.1. Capital

A 31 de diciembre de 2022 el capital social era 7.362.335,00€ y está representado por: 44,00.

- Número de acciones 7.362.335,00.
- Valor nominal de la acción: 1€
- Está desembolsado al 100%

En el mes de julio de 2022 se eleva a público un aumento de capital en la sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. ante el notario de Madrid don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 7.873 por importe de 1.759.750,00 €. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de agosto de 2022.

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

En febrero de 2021, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid un aumento de capital de Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. por importe de 140.640,00 € por medio de la emisión de 140.640 acciones.

En agosto de 2021 se produce la inscripción del aumento de capital en la sociedad WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L. por importe de 816.849,00 € mediante la compensación de créditos existentes con la matriz WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A.

En enero de 2020, se materializa en el Registro Mercantil de Madrid un aumento de capital de la entidad participada Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L.. Dicho aumento fue aprobado con fecha 1 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 elevó a público en fecha 21 de enero de 2020 en escritura con 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 24 de febrero de 2020 se elevaron a público ante notario Jaime Recarte Casanova, con numero de protocolo 1084, dos ampliaciones de capital adicionales por importe total de 458.591,20 € e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de marzo de 2020:

- 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.

La sociedad WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. elevó a público con fecha 12 de junio de 2020 la escritura de aumento de capital social ante el notario de la ciudad de Madrid Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 2.492, a través de la cual se materializaba la incorporación al grupo de la entidad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de junio de 2020. El importe de la ampliación de capital fue de 140.741 € mediante la emisión de 140.741 acciones de 1€ de valor nominal con una prima de emisión de 239.259,70 €.

A 31 de diciembre de 2018 el capital social era de 4.050.450€, produciéndose en el ejercicio 2019 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

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

- 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.

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

9.2 Acciones propias

No existen acciones propias en el ejercicio 2022 ni en ejercicios anteriores.

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

La sociedad posee en el ejercicio 2022 reservas voluntarias por importe de -31.182,02 € derivadas de ajustes realizados por regularizaciones en ejercicios anteriores.

Adicionalmente, el Grupo registró reservas voluntarias positivas por importe de 262.913,47 € en el ejercicio 2021. Adicionalmente, como hemos comentado, cuenta con una reserva por prima de emisión de acciones por importe de 239.259,70 euros, consecuencia la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2020 por la entidad dominante.

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.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**Distribución del resultado

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

BASE DE REPARTO	2022	2021
Pérdidas y ganancias	1.776	917
Total	1.776	917

DISTRIBUCIÓN	2022	2021
A reserva legal	177	91
A dividendos	1.599	826
Total distribuido	1.776	917

Durante el ejercicio se produjo un reparto de dividendos por parte de la sociedad dominante Whiteni Rcajal Socimi, S.A. a cuenta de los resultados del 2022 por importe bruto de 4.275.529,91 euros (el dividendo a cuenta repartido en el ejercicio 2021 fue de cero euros).

El 3 de mayo de 2022 el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 4.275.529,91 euros. Este dividendo fue pagado el día 5 de mayo de 2022.

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 Impuestos sobre beneficios

Activos por impuesto diferido

El Grupo tenía registrado contablemente en el 2021, 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 Mtovar 43 del ejercicio 2018. Dicha entidad fue absorbida mediante fusión en el ejercicio 2022 por la

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

entidad Whiteni Fomento Socimi, S.L. y se ha cancelado en este ejercicio contra reservas (siendo el saldo cero en 2022)

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:

31-dic-22	Cuentas resultados			Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldos ingresos y gastos del ejercicio			4.396,00 €			4.396,00 €
Impuesto sociedades						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias						
Ajuste consolidación						
Base Imponible (resultado fiscal)			4.396,00 €			4.396,00 €

31-dic-21	Cuentas resultados			Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldos ingresos y gastos del ejercicio			4.979,00 €			4.979,00 €
Impuesto sociedades						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias						
Ajuste consolidación						
Base Imponible (resultado fiscal)			4.979,00 €			4.979,00 €

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

Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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 2022 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 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022, 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>2022</u>	<u>2021</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora	53	44
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(20)	(148)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(13)	(26)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(4)	(1)
Hacienda pública por IBI	(333)	(351)
Hp, acreedora impuesto de sociedades	(17)	

El grupo presenta pasivos por impuesto diferido por importe de 90.522,19 euros (siendo cero en el 2021).

11.2 Otros tributos

No existen circunstancias significativas en relación con otros tributos

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022****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:

2022

Mercado	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	600
	100%	600

2021

Mercado	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	1.600
	100%	1.600

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

	Miles de euros	
	31.12.22	31.12.21
Rentas	346	1.293
Refacturación de gastos	254	307
	600	1.600

Gastos de personal

<u>Gastos de personal</u>		
Miles de euros	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	101	80
Cargas sociales	36	25
Total	137	105

A 31 de diciembre de 2022 no existen indemnizaciones por despido igual que en ejercicio 2021.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo**Memoria Consolidada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022**

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

Total categorías	2022	2021
Directivos consejeros		
Titulados Superiores	3	3
Administrativos y Otros		
Total	3	3

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

Categorías	2022/ 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos / Consejeros	-	-	-
Titulados superiores	2 / 2	1 / 1	3 / 3
Administrativos y otros	-	-	-
	2 / 2	1 / 1	3 / 3

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2022 ni en 2021.

b) Otros gastos de explotación

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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Servicios exteriores atribuibles		
Directamente a los activos	(137)	(105)
Inmobiliario		
Otros servicios exteriores	<u>(1.794)</u>	<u>(1.207)</u>
	<u>(1.931)</u>	<u>(1.212)</u>

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee una provisión a corto plazo para impuestos por 98.792,70 euros y otra por responsabilidades que asciende a 30.637 euros, siendo cero en el 2021.

14. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

No existen ni en el ejercicio 2022 ni en el 2021.

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 2022, al contrario de lo acaecido durante el 2021, ha habido remuneración a los miembros del Consejo de Administración por la Sociedad dominante derivado de la asistencia a consejos de la entidad ascendiendo a 24.002,24 euros.

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 2022 la cantidad de trece mil euros (3 miles de euros en el 2021) 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

En el ejercicio 2022 la entidad WHITENI GESTIÓN, SL cambió de denominación social, pasando a llamarse WHITENI DESARROLLOS SOCIMI, SL y a formar parte del grupo, por el 100% de la misma, por tanto, las operaciones realizadas con ella no forman parte del balance consolidado. En 2021, sin embargo, existían operaciones con partes vinculadas, con la entidad Whiteni Gestión sl, que nos presta los servicios de administración y gestión de la totalidad de los activos que forman el patrimonio del grupo, principalmente los inmobiliarios, así como representación general de la misma. El volumen de facturación con la misma ascendió en el 2021 a 308.968 euros. Se presentaba una deuda comercial con dicha entidad que ascendía a 603.481,36 euros en el 2021.

Adicionalmente El grupo Whiteni Rcajal, presenta una deuda a largo plazo con socios por importe de 517.688,43 euros en 2022 (en 2021, ascendía a 2.861.864,44 euros y en el corto plazo a 652.713,76 euros) y unos créditos comerciales con los mismos que ascienden a 363.200,21 euros (224.052,61 euros en 2021). Adicionalmente, existen créditos a corto plazo con los mismos por importe de 88.527,06 euros en 2022 y de 27.986,96 euros en el 2021.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del ejercicio 2022, se produjo con fecha 10 de enero de 2023 la inscripción de la ampliación de capital de la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. en el Registro Mercantil de Madrid, variando la participación de la dominante en el capital social de dicha entidad, dejando de poseer el 100% de la misma.

Además, con fecha de 12 de abril de 2023 fue notificada por parte del Ayuntamiento de Madrid la enajenación por adjudicación directa de la finca registral número 83.257 sita en la calle Sánchez Preciados de la ciudad de Madrid con la elevación a público de la misma con fecha de 11 de mayo de 2023.

19. 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, según el siguiente desglose, ascendieron a:

Honorarios de los auditores de las cuentas anuales consolidadas e individuales	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Honorarios cargados por auditoria de cuentas anuales consolidadas e individuales	14.679,74	14.679,74
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	14.679,74	14.679,74

20. 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:

	2022 (ejercicio actual)	2021 (ejercicio anterior)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23,59	20,21
Ratio operaciones pagadas	17,91	16,79
Ratio operaciones pendientes de pago	108,69	94,65
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.347.136,96	3.464.933,86
Total pagos pendientes	223.369,75	159.036,19

21. "EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009".

- No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficios en cada uno de los ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.
- En el ejercicio 2022 se ha producido un resultado positivo del Grupo de sociedades por importe de 4.396.631,65 € destinándose al reparto del dividendo la totalidad del mismo una vez dotada la reserva legal del 10% del beneficio del ejercicio.
- 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 2022 la entidad cumple los requisitos para el régimen de SOCIMI. En concreto, cumple con las siguientes obligaciones a fecha 31 de diciembre de 2022:

- 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 2022 es de 7.362.335,00 €.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad Whiteni RCAJAL SOCIMI, S.A. y Sociedades del Grupo que componen el Grupo Whiteni, que ha formulado el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, el día 30 de marzo de 2023, es el contenido de los precedentes 56 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.

En Madrid, a 30 de Marzo de 2023, queda formulada la Memoria.

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

INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Sociedad

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A tiene su domicilio social y fiscal en Calle Miguel Ángel 21, planta baja de la ciudad de Madrid, donde desarrolla sus actividades.

La entidad 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:

- PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE EDIFICIOS.
- ALQUILER DE LOCALES INDUSTRIALES.

La actividad social se inició el día 24 de enero de 2018 procediéndose el día 5 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, a la comunicación a la AEAT de 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 5 de diciembre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova en escritura pública con número de protocolo 6.880 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 26 de diciembre de 2017. Los datos registrales de la sociedad son los siguientes: Tomo 36.941, Sección 8, folio 10 y número de hoja registral M660628, inscripción 1ª.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

Durante el mes de marzo de 2019 la entidad comenzó a cotizar en mercado de valores Euronext.

La sociedad es la matriz del grupo WHITENI RCAJAL del cual las sociedades dependientes son:

Las sociedades dependientes durante el ejercicio 2021 fueron: Whiteni MTOVAR 43 SOCIMI, S.L., Whiteni FOMENTO SOCIMI, S.L. y la entidad PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U. que fue incorporada en junio del ejercicio 2020. En el ejercicio 2022, concretamente con fecha de 19 de abril, se produce la fusión por absorción de las sociedades WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L. y WHITENI MTOVAR 43 SOCIMI, S.L., desapareciendo ésta última y teniendo efecto la fusión, a efectos contables, a partir del 1 de enero de 2022, inclusive. Por otro lado, con fecha de 21 de abril de 2022 se produjo la adquisición de la totalidad (100%) de las participaciones de la sociedad WHITE GESTIÓN, S.L.. Dicha entidad modificó su denominación social en diciembre de 2022 pasando a denominarse en la actualidad como WHITENI DESARROLLOS, S.L. y que, a 31 de diciembre de 2022, forma parte de GRUPO WHITENI.

Por tanto, a cierre del ejercicio 2022 el grupo estaría formado por las siguientes sociedades:

- WHITENI FOMENTO SOCIMI, S.L.
- PROYECTOS Y PROMOCIONES LEGAZPI SOCIMI, S.L.U.
- WHITENI DESARROLLOS, S.L.

Hasta el ejercicio 2022 la entidad poseía un total de tres activos adquiridos a través de operaciones complejas y que sumaban en su conjunto un total de 8.147 metros cuadrados alquilables. Con fecha de 13 de abril de 2022 se elevó a público la enajenación de los inmuebles sitos en la calle Manuel Tovar 43, Manuel Tovar 45 y Manuel Tovar 49 de la ciudad de Madrid titularidad de las sociedades Whiteni Rcajal Socimi, S.A. y WHITENI MTOVAR43 SOCIMI, S.L. ante el notario de la ciudad de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número de protocolo 1.983.

La enajenación de los tres inmuebles anteriormente mencionados supuso un importante beneficio contable a las sociedades que ha sido reflejado, a nivel individual en Whiteni Rcajal, en el ejercicio 2022.

Debido a dicha enajenación, la sociedad Whiteni Rcajal Socimi, S.A. procedió a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 a sus accionistas que fue aprobado por la Junta General el día 3 de mayo de 2022.

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 del Grupo.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

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:

Ricardo Jiménez Hernández

Secretaria no Consejera:

Yolanda Calderón Caro

Consejeros:

Fernando de Góngora Galván

Vicente Vallés Ruíz

Sonsoles Seoane García

Álvaro del Castaño Juristo

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La sociedad desde su salida al mercado bursátil en marzo de 2019 ha realizado una importante operación 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 ascendió, hasta la fecha de enajenación de los activos, a 382.317,82 euros. El resultado contable derivado de la venta de los dos activos de la sociedad ascendió a 6.230.588,15 euros.

El EBITDA de 2022 asciende a 4.789.207,91 euros (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones, revalorizaciones y amortizaciones).

3. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La acción no ha tenido prácticamente movimiento durante el ejercicio.

4. ACCIONES PROPIAS

La empresa no posee acciones propias.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo **INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado** **el 31 de Diciembre de 2022**

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto 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 según el artículo 6.1.c) de la Ley especial de SOCIMIs.

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.

Tal y como se ha indicado con anterioridad, en el ejercicio 2022 se produjo la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 4.275.529,91 euros que fue aprobado en la Junta General de Accionistas con fecha de 3 de mayo de 2022.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

6. 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.

7. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

CONCEPTO	NÚMERO DÍAS 2022	NÚMERO DÍAS 2021
Periodo medio de pago a proveedores	23,59	20,21

8. 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 SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo **INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado** **el 31 de Diciembre de 2022**

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.

9. ACTIVIDADES DE I+D

El grupo no ha realizado actividades de I+D durante el ejercicio 2022.

10. 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.

11. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL EJERCICIO 2022

Con fecha de 13 de abril de 2022 se elevó a público la enajenación de los inmuebles sitios en la calle Manuel Tovar 45 y Manuel Tovar 49 de la ciudad de Madrid titularidad de la sociedad Whiteni Rcajal Socimi, S.A. ante el notario de la ciudad de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número de protocolo 1.983. En la misma escritura se realiza la venta del inmueble propiedad de Whiteni Mtovar 43 Socimi, S.L. (empresa dependiente de Whiteni Rcajal Socimi, S.A.) por el edificio situado en la calle Manuel Tovar número 43 de la ciudad de Madrid.

La enajenación de los tres inmuebles anteriormente mencionados conllevó un importante beneficio contable a las sociedades que ha sido reflejado, a nivel individual en Whiteni Rcajal, en el ejercicio 2022.

Además, con fecha de 1 de abril de 2022 se produjo una fusión entre las entidades Whiteni Mtovar 43 Socimi, S.L.U. y Whiteni Fomento Socimi, S.L. En concreto, la sociedad Whiteni Fomento Socimi, S.L. llevó a cabo la fusión por absorción de la entidad Whiteni Mtovar 43 Socimi, S.L.U.

Con fecha de 21 de abril de 2022, la sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de la entidad WHITENI DESARROLLOS, S.L. elevando a público la escritura ante el notario Don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 4.206. En el mes de diciembre de 2022, concretamente el día 19 de diciembre de 2022, se produce una ampliación de capital en la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. por la que la entidad Whiteni Rcajal Socimi, S.A. posee un porcentaje total de 31,38 % de la participación a cierre del ejercicio. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova con número de protocolo 11.388.

WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. y sociedades del Grupo INFORME DE GESTIÓN consolidado del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2022

- Efectos económicos guerra en Ucrania e inflación:

La entidad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación del ejercicio 2022 del incremento de costes derivados de la inflación y de la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dichos motivos en la empresa WHITENI RCAJAL SOCIMI, S.A. a nuestro juicio más relevantes:

Debido al sector en el que opera la sociedad, no ha tenido efectos adversos derivados de la creciente inflación y guerra en Ucrania de manera directa sí existiendo un encarecimiento del precio de los productos y de las financiaciones con entidades financieras.

12. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Tras el cierre del ejercicio 2022, se produjo con fecha 10 de enero de 2023 la inscripción de la ampliación de capital de la sociedad WHITENI DESARROLLOS, S.L. en el Registro Mercantil de Madrid.

Además, con fecha de 12 de abril de 2023 fue notificada por parte del Ayuntamiento de Madrid la enajenación por adjudicación directa de la finca registral número 83.257 sita en la calle Sánchez Preciados de la ciudad de Madrid con la elevación a público de la misma con fecha de 11 de mayo de 2023.

DocuSigned by:
Rafael Muñoz Clavijo
4FB59326DBA3444...
whiteni Re, S.A.

DocuSigned by:
VICENTE VALLES
94FF26B0A368453...

DocuSigned by:
ALVARO DEL CASTAÑO
652FB04BD01B485...

DocuSigned by:
FERNANDO DE GÓNGORA
60CCD605EB4846C...

DocuSigned by:
Sandy Seane S
8693799B9899430...

DocuSigned by:
Ricardo Jimenez
3BFFF969E8CB429...