



## **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A.**

*(sociedad constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital)*

**Saldo vivo máximo 30.000.000€**

### **Programa de Pagarés Renta Corporación Real Estate 2019**

#### **DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

Renta Corporación Real Estate S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) (desde el momento de su fundación hasta el 8 de mayo de 2001, Suatel XXI S.L., y para el período posterior comprendido entre el 8 de mayo de 2001 y el 5 de diciembre de 2003, Corporación Renta Antigua S.A.), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación (en adelante el “**Grupo**”) se constituyó bajo la legislación española como sociedad limitada en Barcelona, el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima, el 5 de octubre de 2001, situándose su domicilio social y fiscal desde el 1 de octubre de 2007 en Vía Augusta, 252 – 260 (08017 - Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 33.617, Folio 4, Hoja B-220077. Su código de identificación fiscal es A62385729 y su código LEI es 959800N1575U0SRS5Z65.

Renta Corporación Real Estate S.A. solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) de acuerdo con lo previsto en este documento base informativo (el “**Documento Base Informativo**”) en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“**MARF**”).

Las acciones de Renta Corporación están admitidas a negociación en el Mercado Continuo en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (“**IBERCLEAR**”) que, junto con sus entidades participantes, será la encargada de su registro contable.

## **INVERTIR EN LOS PAGARÉS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS**

**Lea la sección 1 de factores de riesgo de este Documento Base Informativo.**

**El órgano competente del MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la “Circular 2/2018”).**

**Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “RD 1310/2005”).**

**No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito. Este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”). La emisión de los Pagarés que se emitan bajo el programa no constituye una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en CNMV.**

**ENTIDAD COLABORADORA**  
ALHAMBRA PARTNERS S.V. S.A.

**AGENTE DE PAGOS**  
GVC GAESCO BEKA S.V. S.A.

**ASESOR REGISTRADO**  
GVC GAESCO BEKA S.V. S.A.

La fecha de este Documento Base Informativo es 22 de marzo de 2019

## **INFORMACIÓN IMPORTANTE**

El potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en este Documento Base Informativo. La Entidad Colaboradora no asume ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo. La Entidad Colaboradora ha suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés, sin perjuicio de que la Entidad Colaboradora pueda adquirir, en nombre propio, una parte de los Pagarés.

NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS PAGARÉS O DE PERMITIR LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGÚN PAÍS O JURISDICCIÓN DONDE SEA REQUERIDA ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO HA DE SER DISTRIBUIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VALORES, NI SE VA A REALIZAR NINGUNA OFERTA DE VALORES EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II. EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES.

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada empresa que elabora un producto de inversión (el productor), tras la evaluación del mercado destinatario de los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (“**MiFID II**”) y en su normativa de desarrollo y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

Toda persona que tras la colocación inicial de los Pagarés ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Pagarés (el “**Distribuidor**”) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario del productor. No obstante, todo Distribuidor sujeto a MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a los Pagarés (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

**PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO**

Los Pagarés no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“**EEE**”). A estos efectos, por “inversor minorista” se entiende una persona que se ajuste a cualquiera de las siguientes definiciones o a ambas: (i) cliente minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4(1) de MiFID II; o (ii) cliente en el sentido previsto en la Directiva 2002/92/CE, siempre que no pueda ser calificado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el apartado (10) del artículo 4(1) del MiFID II. En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros (el “**Reglamento 1286/2014**”) a efectos de la oferta o venta de los Pagarés a, o de su puesta a disposición a inversores minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento 1286/2014.

## Tabla de contenido

<b>Factores de riesgo.....</b>	<b>6</b>
Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su actividad..	6
Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.....	17
<b>Denominación Completa del Emisor, con su domicilio y datos identificativos.....</b>	<b>19</b>
Denominación, domicilio y datos identificativos del Emisor .....	19
Objeto social y actividad del Emisor.....	19
Breve descripción del Emisor.....	20
Negocio del Emisor .....	26
Mercado del negocio del Emisor .....	28
Análisis financiero.....	32
Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje .....	38
<b>Denominación completa de la emisión de valores .....</b>	<b>46</b>
<b>Personas responsables de la información.....</b>	<b>46</b>
<b>Funciones del asesor registrado del MARF .....</b>	<b>46</b>
<b>Saldo vivo máximo .....</b>	<b>48</b>
<b>Descripción del tipo y la clase de valores. Nominal unitario .....</b>	<b>48</b>
<b>Legislación aplicable y jurisdicción de los valores .....</b>	<b>48</b>
<b>Representación de los valores mediante anotaciones en cuenta.....</b>	<b>49</b>
<b>Divisa de la emisión.....</b>	<b>49</b>
<b>Clasificación de los valores: orden de prelación.....</b>	<b>49</b>
<b>Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimientos para el ejercicio de los mismos. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.....</b>	<b>49</b>
<b>Fecha de emisión. Plazo de vigencia del programa .....</b>	<b>50</b>
<b>Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo.....</b>	<b>50</b>
<b>Entidad colaboradora, agente de pagos y entidades depositarias.....</b>	<b>55</b>
<b>Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fechas y modalidades de amortización.....</b>	<b>56</b>
<b>Plazos válidos en el que se puede reclamar el reembolso del principal.....</b>	<b>56</b>
<b>Plazo mínimo y máximo de la emisión .....</b>	<b>56</b>
<b>Amortización anticipada.....</b>	<b>56</b>

<b>Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores .....</b>	<b>57</b>
<b>Fiscalidad de los valores .....</b>	<b>57</b>
<b>Publicación del Documento Base Informativo.....</b>	<b>64</b>
<b>Descripción del sistema de colocación y, en su caso suscripción de la emisión.....</b>	<b>64</b>
<b>Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoria y otros servicios al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés .....</b>	<b>65</b>
<b>Incorporación de los valores. Solicitud de incorporación de los valores al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazos de incorporación.....</b>	<b>65</b>
<b>Contrato de liquidez.....</b>	<b>66</b>

**ANEXO: Cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018**

## **DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

### **1. FACTORES DE RIESGO**

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y/o de las sociedades de su Grupo, y/o la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia de ello, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede producirse por otros motivos no previstos o no conocidos. En la mayoría de los casos, los factores descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse. Asimismo, se hace constar que el orden en que estos riesgos se describen no refleja necesariamente una probabilidad mayor de que puedan darse.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación. Es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento Base Informativo no sean los únicos a los que el Emisor se enfrente y que pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran causar un efecto material adverso en la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y/o de las sociedades de su Grupo, y/o la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

#### **1.1 Información fundamental sobre los principales riesgos del Emisor, su Grupo o de su actividad.**

Los riesgos identificados se clasifican en las categorías de estrategia, negocio, financieros y operacionales:

##### **A. Riesgos estratégicos**

Se originarían por la exposición a pérdidas de oportunidades y de valor como consecuencia de una definición estratégica inadecuada, errores en su implantación, seguimiento inapropiado o incumplimiento.

Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Alta Dirección define, adapta o modifica la estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente. En última instancia, la estrategia es aprobada por el Consejo de Administración, quien a su vez supervisa y controla que se cumplan los objetivos marcados.

No puede garantizarse que los resultados de la implementación de la estrategia sean los esperados y planificados, en cuyo caso el Emisor o su Grupo podrá ver afectados su negocio, resultados y situación financiera.

## B. Riesgos de negocio

El Grupo Renta Corporación se encuentra expuesto a riesgos vinculados al sector inmobiliario, que pueden amenazar el desarrollo del negocio y la consecución de los objetivos estratégicos. En esta categoría se identifican principalmente los riesgos asociados al entorno, el marco regulatorio, la concentración de la actividad, el modelo de negocio, la rotación de existencias, la competencia, la imagen, la reputación, la cartera de productos, las pérdidas por responsabilidad o por sucesos no asegurados, la subcontratación, el concurso de acreedores de la Sociedad y las posibles inspecciones de las Autoridades Tributarias competentes.

Con el fin de reducir la exposición a estos riesgos se realiza un seguimiento de todas y cada una de estas variables, redefiniendo la estrategia y elaborando los correspondientes planes de actuación, llegado el momento:

- La exposición al riesgo de entorno se analiza a partir del seguimiento de los mercados en los que Renta Corporación opera. El tipo de producto y el tipo de negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades constituyen elementos mitigadores del riesgo. Adicionalmente, el desarrollo de la línea de negocio patrimonial “Gestión de SOCIMI”, enfocada a la gestión de carteras inmobiliarias de terceros, contribuye no solo a la diversificación sino también a la generación de ingresos recurrentes que mitigan el riesgo en el caso de un eventual cambio de ciclo.

No obstante, se debe tener en cuenta que la actividad del Emisor estará condicionada a la evolución del sector inmobiliario y financiero, y su negocio puede verse condicionado por cambios en la situación económica actual y la variación de variables económicas que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso a créditos o financiación por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, la estabilidad de precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores.

Asimismo, se debe valorar que en la actividad inmobiliaria participa un gran número de agentes, algunos de los cuales pueden contar con una información

imperfecta sobre el mercado. En este sentido, la actividad del Emisor se fundamenta en generar valor ofreciendo soluciones adecuadas a estos compradores y vendedores. El volumen de actividad de Renta Corporación podría verse mermado si la información de mercado resultase más perfecta y accesible al mercado si los compradores y vendedores de inmuebles adquiriesen un grado de sofisticación con mayor conocimiento e información del mercado.

- El riesgo de regulación deriva de cambios en la normativa aplicable, o en la forma en que aplica o interpreta, que pueda afectar a la actividad del Emisor (entre otras, normas contables, fiscales, laborales y medioambientales). Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.
- El riesgo de concentración de la actividad deriva de que el 100% de la actividad del Grupo se centra en activos de Barcelona y Madrid. En consecuencia, cambios en la situación económica o del mercado inmobiliario en España en general, o en Barcelona y Madrid en particular, podrían afectar negativamente al negocio de Renta Corporación, sus resultados de explotación y su situación financiera.
- La exposición al riesgo relacionado con la estrategia empresarial del Emisor podría derivar del resultado de implementación de determinadas prácticas que caracterizan su modelo de negocio.

El negocio principal del Emisor consiste, principalmente, en la adquisición, transformación y posterior venta de bienes inmuebles. En este contexto, existe el riesgo, entre otros, de que Renta Corporación realice una tasación imprecisa en marco de una adquisición de un bien inmueble, asunciones erróneas en cuanto a la mejor estrategia de transformación y el perfil del potencial inversor, una estimación inadecuada o insuficiente de los costes y plazos necesarios para su transformación y/o una inadecuada previsión del valor de venta. Por tanto, la obtención de rentabilidad del Emisor en su modelo de negocio está condicionada, en parte, por el acierto de las estimaciones y asunciones en la fase de adquisición del inmueble.

Por otro lado, a pesar de que la Sociedad lleva a cabo los debidos procesos de revisión legal (*due diligence*) en relación con los títulos de propiedad y otros aspectos económicos, jurídicos y técnicos de los bienes inmuebles que pretende adquirir, no puede asegurarse que dichos inmuebles no estén afectados por vicios ocultos o defectos en el título de propiedad o en otros aspectos no evidentes, tales como defectos estructurales, limitaciones por razones de índole legal, gravámenes o incumplimientos de los estándares de edificación o de otras normas administrativas.

Adicionalmente, el precio de adquisición de un inmueble se basa en estimaciones sobre los beneficios futuros que pueden obtenerse de éste así como en la estimación de su valor en el momento de la venta. No obstante, el precio de venta puede verse influido por otras variables externas no predecibles y controlables por el Emisor, tales como la oferta y la demanda de bienes inmuebles similares, la liquidez del

mercado inmobiliario, los tipos de interés, la normativa fiscal y la situación financiera, entre otras.

Todo lo descrito anteriormente podría dar lugar a una pérdida de opciones por el no ejercicio de su adquisición, que constituye uno de los elementos clave en la estrategia de negocio del Emisor. En particular, estos contratos se caracterizan por el pago de una prima de opción por parte de Renta Corporación a cambio de obtener el derecho a adquirir el inmueble en un futuro, normalmente en un plazo de varios meses. A pesar de que el importe de las primas es relativamente bajo, la pérdida por parte de Renta Corporación de importes significativos en concepto de primas de opción perdidas podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

En lo referente a la fase de transformación y rehabilitación de los bienes inmuebles, cabe destacar que la misma tiene asociados determinados riesgos, entre los que se incluyen (i) la dedicación de tiempo por parte del equipo a proyectos que pueden no llegar a realizarse; (ii) una estimación de costes imprecisa que puede suponer una reducción de márgenes; (iii) el retraso en la ejecución de proyectos que podría exigir que la Sociedad tuviera que retrasar la venta, afrontar penalizaciones en casos de entregas comprometidas y extender la financiación asociada, cuando exista, incurriendo en mayores costes de financiación; (iv) necesidad de incurrir en transformaciones inicialmente no planeadas que supongan un incremento de los costes; (v) el retraso en la ejecución de la transformación por demoras en la obtención de permisos y licencias y (vi) no obtener las autorizaciones necesarias para acometer el proyecto ideado.

Este riesgo se ve atenuado a través de la gestión activa de la transformación física y jurídica y la venta del bien inmueble, sin necesidad de que el Emisor lo adquiera, coste que supone la mayor parte de la inversión realizada en un inmueble.

- El riesgo relacionado con la rotación de existencias deriva de que el modelo de negocio de Renta Corporación se fundamenta en la adquisición, transformación y venta de inmuebles en un período objetivo inferior a un año. El margen de beneficio del Emisor está directamente ligado al número de bienes inmuebles gestionados, lo que, para unos recursos financieros limitados, depende del período de rotación de los mismos.
- La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, de la dirección y de los empleados; por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de Gobierno Corporativo, o por factores externos que desacreditan o perjudican la imagen del sector inmobiliario.

Para mitigar la exposición a este riesgo, el Emisor dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (línea de ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información

Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una sociedad de comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaria General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de buen gobierno.

- En relación con el riesgo de competencia, como se ha mencionado, cabe destacar que el 100% de la actividad del Emisor, basada tradicionalmente en el modelo adquisición-rehabilitación-venta, se centra en activos de Barcelona y Madrid.

Históricamente, el sector inmobiliario se ha caracterizado por ser un sector altamente competitivo y atomizado, situación que ha sido facilitada por la elevada demanda y la existencia de pocas barreras de entrada. En la actividad que desarrolla Renta Corporación, la competencia puede darse en cada una de las fases de compra, transformación y venta, y algunos de estos competidores pueden tener en alguna de estas facetas una capacidad económica, técnica o comercial superior a Renta Corporación.

No obstante, Renta Corporación no compite con grandes constructores ni con promotores de suelo.

En el contexto actual, por la parte de compras, la capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años. Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada al mercado y para ello dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y en la localización de tales activos. Asimismo, cuenta con procesos ágiles y una estructura adecuada para la rápida toma de decisiones.

A pesar de que, a juicio del Emisor, la relación con sus agentes es buena, esta relación no es exclusiva por lo que no puede asegurarse que dichos agentes no ofrezcan los activos a otras empresas competidores de Renta Corporación. Asimismo, el Emisor no puede garantizar que los competidores no dispongan de procedimientos similares ni que continuarán existiendo bienes inmuebles suficientemente atractivos para su modelo de negocio disponibles en los mercados en los que opera.

En cuanto a la parte de ventas, Renta Corporación ha desarrollado equipos especializados en ventas de inmuebles según tipología de clientes.

- En relación al riesgo de cartera de productos, Renta Corporación realiza un seguimiento constante de:
  - o La composición de la cartera en cuanto a mercados y tipología de producto y de interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.

- La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes.
  - Análisis exhaustivos de las operaciones de transformación y la rentabilidad futura según distintos escenarios, selección de la estrategia de transformación idónea que determine la rentabilidad esperada, elaboración de cuentas de resultados presupuestadas y seguimiento continuo de la ejecución de los planes de transformación y las posibles desviaciones.
- El riesgo relacionado con pérdidas podrá derivarse de dos supuestos diferentes. En primer lugar, existe el riesgo de pérdidas derivadas de sucesos o bienes no asegurados. En este sentido, el Emisor tiene contratados seguros con el objeto de eliminar o reducir el eventual impacto que tendrían en la organización la materialización de un evento negativo que causara daños en sus activos, personal, terceros, imagen, resultados o crecimiento.

En el supuesto de que se produjera algún evento que causara una pérdida no cubierta por los seguros contratados o que superara los límites asegurados, la Sociedad podría tener que asumir costes imprevistos, perder parte de la inversión realizada en un bien inmueble o dejar de percibir los ingresos asociados a dichos bienes.

En segundo lugar, el Emisor se puede enfrentar a un riesgo por pérdidas por responsabilidad en defectos técnicos o de calidad de las obras. En el marco del desarrollo de su actividad, la Sociedad realiza obras consideradas de nueva edificación o que afectan a la configuración arquitectónica del edificio, así como obras de rehabilitación y reforma de bienes inmuebles, todas ellas, bajo la supervisión directa del personal interno.

Los defectos técnicos o de calidad de las obras, generalmente, son responsabilidad del constructor, de los responsables del proyecto o de la dirección de obra. En el caso de obras de nueva edificación y según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque el Emisor, adicionalmente a los seguros de activos y de responsabilidad civil, contrata seguros decenales en las obras de nueva edificación como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales de los bienes inmuebles, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

Tanto los compradores de bienes inmuebles de nueva edificación como rehabilitados, podrían emprender acciones judiciales contra el Emisor por la existencia de defectos en los materiales utilizados para su transformación, en su

diseño, en la calidad de las obras ejecutadas, así como por daños causados por terceros contratados durante las obras. Cualquier acción emprendida contra la Sociedad en relación con estas cuestiones podría implicar costes de investigación y defensa, así como una eventual responsabilidad por daños. Dichos daños pueden incluir, entre otros, el coste de reparación o subsanación de defectos y calidades y la indemnización por daños materiales y personales.

- La exposición al riesgo de subcontratación viene dada por la contratación o subcontratación con terceros los trabajos de construcción, edificación y rehabilitación necesarios para la ejecución de los proyectos de transformación de sus bienes inmuebles. Aunque Renta Corporación lleva a cabo un seguimiento de la actividad realizada por éstos, no puede garantizar que en un futuro (i) los servicios prestados sean satisfactorios y ejecutados en las condiciones y plazos convenidos; (ii) los profesionales subcontratados no atraviesen dificultades económicas que causen retrasos en la ejecución de los proyectos que obliguen al Grupo a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos; (iii) cumplan con la normativa de seguridad e higiene en el trabajo así como en el pago salarial a sus empleados o la seguridad social, en cuyos casos el Emisor podría ser responsable solidario o subsidiario de dichas obligaciones.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, Renta Corporación podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

- Existe el riesgo derivado de la declaración en concurso voluntario de acreedores de Renta Corporación Real Estate, S.A como sociedad matriz y sus filiales por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013. Con fecha 8 de julio de 2014, dicho Juzgado de lo Mercantil dictó sentencia de aprobación de la propuesta de Convenio, tramitado con autos nº 205/2013.

El cumplimiento del Convenio depende de la consecución de las hipótesis planteadas en el plan de viabilidad, que pueden ser cumplidas, de evolucionar el mercado dentro de unos parámetros de razonabilidad, aunque no existe una seguridad absoluta sobre ello ya que depende de la evolución de factores externos a la Compañía sobre los que no hay posibilidad de actuar.

En caso de incumplimiento de la propuesta de Convenio, se desplegarían los efectos previstos en la Ley Concursal. Entre dichos efectos, se encuentra la resolución del convenio y la apertura de la liquidación, con la reposición en su cargo de la administración concursal para que procedan a la liquidación de la compañía bajo las normas de la Ley Concursal. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria tercera del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, en el caso de que se produzca un incumplimiento del convenio dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley (es decir, antes del 7 de septiembre de 2016), la compañía podría promover una modificación del convenio que garantizara su viabilidad, siempre que obtuviera las mayorías previstas en la mencionada disposición, evitando de esa manera la apertura de la liquidación.

- En relación con el riesgo asociado a las posibles inspecciones de las Autoridades Tributarias competentes, el Grupo presenta periódicamente declaraciones sobre el impuesto sobre sociedades y otros tributos, tales como el impuesto sobre el valor añadido o impuestos que gravan las transmisiones y actos jurídicos documentados. De conformidad con la legislación aplicable, la presentación de estas declaraciones podría estar abierta a inspección por parte de la administración tributaria correspondiente. Si bien no se ha notificado al Grupo la existencia de ninguna inspección sobre dichas declaraciones, no puede asegurarse que las declaraciones de impuestos no serán objeto de inspección o que, debido a una distinta interpretación de la normativa fiscal o de otra legislación, las autoridades tributarias no requerirán ajustes o iniciarán cualesquiera otras actuaciones relacionadas con esa inspección.

### C. Riesgos financieros

Son los relacionados con la liquidez y la capacidad financiera, con el capital, con las cuentas a cobrar, con el crédito y con las variaciones en el tipo de cambio o tipo de interés.

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas del Grupo por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores hasta el año 2022 para los créditos ordinarios y año 2030 para los subordinados, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. La Sociedad se encuentra en el tercer ejercicio fijado en el calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores. Asimismo, se alcanzó un acuerdo positivo entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y Renta Corporación para devolver en cómodos plazos el repago de su deuda con privilegio general, si bien en el ejercicio 2018 se ha devuelto anticipadamente, quedando totalmente cancelada dicha deuda a la fecha de este Documento Base Informativo.

Con fecha 2 de octubre de 2018 el Grupo Renta Corporación ha realizado una emisión de bonos a 5 años, que ha supuesto un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del Grupo.

- Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender a los compromisos de pago en un corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo en la capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y aporta los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.

- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para optimizar la estructura financiera del Grupo.
- Adaptar la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.
- Búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como ha sido la emisión de bonos a 5 años firmada el 1 de octubre de 2018.

Renta Corporación realiza la adquisición de un bien inmueble una vez garantizada la venta de la práctica totalidad del mismo de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen a la fecha de compra y venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

La Sociedad tiene totalmente reequilibrada y saneada su situación patrimonial.

Finalmente, el Convenio de Acreedores contempló la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago y, posteriormente, la capitalización de un 70% de esta deuda participativa resultante, reduciendo el nivel de riesgo por este concepto.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha cumplido con las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017 – 2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2018 de 16,6 millones de euros, siendo superior a los 16,0 millones de euros incluidos en el Plan Estratégico 2017 – 2021. El Plan Estratégico 2017 – 2021 fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa, habiendo cerrado durante el ejercicio 2018 varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

La capacidad de Renta Corporación para obtener nueva financiación depende de un gran número de factores que no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas. Por tanto, la no obtención de financiación adicional o su obtención con condiciones desfavorables podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio, en cuyo caso sus resultados operativos y su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

En consecuencia, a través de la línea de negocio de gestión de SOCIMIs (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), la Sociedad ha

conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

- Riesgo de capital

El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta. La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad en salvaguardar la capacidad del capital para continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

El Grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital.

El Grupo reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada.

- Riesgo asociado con cuentas a cobrar

La mayoría de la venta de activos o de prestaciones de servicios realizados por el Grupo se liquidan en el momento de la transmisión del activo. En el resto de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de venta se realiza con posterioridad a la transmisión del activo. En estos casos, el pago adeudado a la Sociedad se garantiza como regla general por medio de un depósito notarial del montante pendiente de pago o bien mediante el establecimiento de condiciones resolutorias.

No obstante, en relación a estas ventas con diferimiento del cobro podría producirse una resolución de la compraventa por incapacidad del cliente de afrontar el pago aplazado, en cuyo caso se ejecutarían las garantías establecidas y se emprenderían las acciones legales oportunas si no se resarciera el perjuicio económico total causado.

A pesar de que actualmente el importe en cuentas a cobrar es reducido y estas medidas mitigan en gran medida el riesgo futuro de cobro de las operaciones, no puede asegurarse que en un futuro el Grupo no tenga que afrontar dificultades en el cobro de pagos aplazados o la suspensión de operaciones de compraventa, lo que podría causarle costes por las acciones legales a emprender y, en su caso, una pérdida económica por el valor de la deuda irrecuperable o por la retrocesión del margen asociado.

- Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de la política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en efectivo en la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsible dudas sobre su recuperabilidad.

- Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado completamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del Grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el acuerdo alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el ejercicio 2011.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y estableciendo, cuando sea factible, instrumentos de coberturas que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

#### D. Riesgos operacionales

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones causados por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos. En consecuencia, esta categoría identifica riesgos asociados a las operaciones, información para la toma de decisiones, recursos humanos, dirección y gobierno, legal y tecnología y sistemas de información.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, que en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por el Grupo.

La gestión de estos riesgos se encuentra descentralizada en los diferentes responsables de los procesos y supervisada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, desde la función de Auditoría Interna (asumida por un experto externo) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto al Comité de Auditoría.

Renta Corporación analiza, identifica y gestiona los riesgos existentes, si bien, un número importante de los riesgos son inherentes al negocio y/o dependientes del entorno económico y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó en junio de 2015, el Plan

Estratégico 2016 – 2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017 – 2021.

El Plan Estratégico 2017-2021 revisado para estos 5 años se rige por:

- a) Contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.
- b) Estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para la cual se contempla:
  - a. Incrementar el margen operativo a partir del aumento del número de operaciones y del tamaño de las mismas.
  - b. Aprovechar las oportunidades surgidas en el nuevo panorama competitivo del sector inmobiliario, concretamente, la gestión de activos con terceros y con fondos de inversión inmobiliarias.
  - c. Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
- c) Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegios general.

Con todas las medidas, Renta Corporación prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017 – 2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 millones de euros en el ejercicio 2021.

## **1.2 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.**

Los principales riesgos de los Pagarés que se emiten son los siguientes:

### **1.2.1 Riesgo de crédito:**

Los Pagarés están garantizados por el patrimonio de Renta Corporación. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad de Renta Corporación de cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos y consiste en la posible pérdida económica que puede generar el incumplimiento, total o parcial, de esas obligaciones.

### **1.2.2 Riesgo de mercado:**

Los pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor, es decir, Renta Corporación no puede asegurar que los pagarés se negocien a un precio de mercado superior, igual o inferior al precio de suscripción de los mismos.

### **1.2.3 Riesgo de subordinación y prelación de los inversores ante situaciones concursales:**

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en la Ley Concursal, en caso de concurso de Renta Corporación, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés se situarían por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 92 de la Ley Concursal).

Conforme al artículo 92 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.
- Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere el artículo 93 de la Ley Concursal.

#### 1.2.4 Riesgo en la calificación crediticia del Emisor

La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de los ratios financieros, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda.

No se incluye ningún informe de evaluación crediticia y de riesgos de la emisión o informe de solvencia, emitido por una entidad registrada y certificada por ESMA, dado que es opcional y ninguna de las partes lo solicitan.

#### 1.2.5 Riesgo de liquidez o representación de los valores en el mercado.

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de los mismos antes de su vencimiento. Aunque para mitigar este riesgo se va a proceder a solicitar la incorporación al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF de los Pagarés emitidos, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

En este sentido, se indica que Renta Corporación no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los valores.

#### 1.2.6 Riesgos relacionados con MIFID II y MIFIR:

El nuevo marco europeo regulatorio derivado de la MIFID II y del Reglamento 600/2014/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativo a los mercados de instrumentos financieros y por el que se modifica el Reglamento anterior 648/2012/UE (“MIFIR”) no ha sido todavía implementado en su totalidad, sin perjuicio de la ya existencia de diferentes reglamentos delegados y directivas delegadas.

Sin perjuicio de lo anterior, la normativa MIFID II y MIFIR se encuentra en vigor desde el pasado 3 de enero de 2018 y los Sistemas Multilaterales de Negociación como MARF, entre otros participantes de los mercados de valores, están en proceso de adaptación a los anteriores cambios regulatorios.

La adaptación a los mismos podría suponer un incremento de los costes de transacción para los posibles inversores de los Pagarés o cambios en la cotización de los mismos. Además, de acuerdo con lo anterior, los potenciales inversores en los pagarés deberán realizar su propio análisis sobre los riesgos y costes que MIFID II y MIFIR o sus futuros estándares técnicos puedan suponer para una inversión en Pagarés.

## **2. DENOMINACIÓN COMPLETA DEL EMISOR, CON SU DOMICILIO Y DATOS IDENTIFICATIVOS.**

### **2.1 Denominación, domicilio y datos identificativos del Emisor.**

La denominación completa del Emisor es Renta Corporación Real Estate S.A. (desde el momento de su fundación hasta 8 de mayo de 2001, Suatel XXI S.L., y para el período posterior comprendido entre 8 de mayo de 2001 y 5 de diciembre de 2003, Corporación Renta Antigua S.A.).

Su domicilio social y fiscal desde el 1 de octubre de 2007 está situado en Vía Augusta, 252 – 260, 08017 Barcelona donde se encuentran sus oficinas principales.

El Emisor es la sociedad dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate. Se constituyó como sociedad limitada en Barcelona, el 09 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima, el 5 de octubre de 2001, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 33.617, Folio 4, Hoja B-220077

El capital social del Emisor a la fecha de presentación del presente Documento Base Informativo está representado por 32.888.511 acciones, de un valor de 1 euro cada una de ellas, lo que supone un capital social total de 32.888.511,00 euros. Las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante) están admitidas a negociación en el Mercado Continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Su código de identificación fiscal es A62385729 y su código LEI es 959800N1575U0SRS5Z65.

La página web del Emisor es: [www.rentacorporacion.com/es/](http://www.rentacorporacion.com/es/)

### **2.2 Objeto social y actividad del Emisor.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de los estatutos sociales, constituye el objeto social de la Sociedad Dominante:

- a) La compra, venta, alquiler, parcelación, transformación y urbanización de solares,

terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal.

- b) La compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.
- c) Dirigir y gestionar la participación de la Sociedad en el capital social de otras entidades, mediante la correspondiente organización de medios personales y materiales, y asesorar y participar en la dirección, gestión y financiación, de las actividades de las compañías participadas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de las mismas, las garantías y afianzamientos que resulten oportunos.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si las disposiciones legales para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social exigieran algún título profesional, autorización administrativa o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que tengan dicha titularidad profesional y, en todo caso, no podrán iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

En la fecha de este Documento Base Informativo, las principales actividades de la Sociedad Dominante consisten en la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias (excepto las reguladas por la legislación especial), e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad Dominante consiste en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Dentro de estos procesos de transformación, la Sociedad Dominante actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

### **2.3 Breve descripción del Emisor.**

Renta Corporación Real Estate S.A. es una compañía inmobiliaria especializada en la adquisición, rehabilitación y venta de edificios en las ciudades de Barcelona y Madrid.

Tras más de 25 años de historia, se ha establecido un modelo de negocio diferencial basado en la creación de valor en las operaciones inmobiliarias realizadas con la principal misión

de satisfacer las necesidades de los clientes. Las soluciones aportadas pasan por generar valor añadido en los activos inmobiliarios, transformándolos y aprovechando al máximo las oportunidades que presenta el mercado. A día de hoy, se han analizado más de 7.000 edificios y ejecutado alrededor de 1.500 operaciones con una inversión total de 2.500 millones de euros.

Adicionalmente a su actividad tradicional, desde el 2017 han entrado en un nuevo mercado: gestión del mercado patrimonial en alquiler a través de una SOCIMI residencial junto con el fondo de pensiones holandés APG.

### 2.3.1 Principales hitos del Emisor

- Año 1990 → D. Luis Hernández de Cabanyes funda en Barcelona una compañía especializada en la compra venta de plazas de aparcamiento.
- Año 1995 → Renta Corporación amplía su modelo de negocio introduciéndose en el mercado de edificios residenciales.
- Año 1999 → Se crea la Fundación Renta Corporación con el objetivo de mejorar las condiciones de los colectivos más desfavorecidos.
- Año 2000 → Renta Corporación amplía su actividad al mercado de oficinas, tanto en Barcelona como en Madrid.
- Año 2002 → La compañía amplía la tipología de los inmuebles y arranca la actividad internacional en las siguientes ciudades: París, Londres, Berlín y Nueva York.
- Año 2004 → Renta Corporación lleva a cabo una de sus rehabilitaciones más emblemáticas en Barcelona (Paseo de Gracia n.º 99).
- Año 2006 → La compañía sale a bolsa y alcanza una capitalización bursátil de 1.000M de euros a finales del año.
- Año 2007 → La compañía adquiere y rehabilita su nueva sede corporativa en la vía Augusta 252 - Barcelona.
- Año 2008 → Inicio crisis económica mundial que deteriora la estructura de la compañía, obligando a reestructurar el Grupo y refinanciar su endeudamiento.
- Año 2013 → Renta Corporación presenta concurso voluntario de acreedores que levanta 15 meses después.
- Año 2014 → Sentencia firme de aprobación de convenio de acreedores, con fecha 08/07/2014. Adicionalmente, la compañía mejora el beneficio neto con el incremento de la actividad y del volumen de las operaciones como la venta del Edificio Estel.

- Año 2015 → Primeras operaciones en alianza con fondos inmobiliarios como Santísima Trinidad 5, Puerta del Sol 9 o el Hotel Covadonga en Avda. Diagonal de Barcelona.
- Año 2017 → Creación de Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. (en adelante Socimi Vivenio) junto con el fondo holandés APG, con lo que Renta Corporación añade una nueva línea de negocio, adquisición de activos patrimoniales residenciales.
- Año 2018 → Primera emisión de bonos corporativos con un importe total de 16,5 millones de euros y listada en el mercado “Open Market” (*Freiverkehr*) de la Bolsa de Frankfurt.

### 2.3.2 Accionistas

A la fecha de elaboración del presente Documento Base Informativo y de acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Nombre o denominación social del accionista	31/12/2018		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	6.788.843	21,53%
Briarwood Capital Partners LP	(*)	(*)	(*)
Oravla Inversiones S.L.	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%
Metavalor FI	(*)	(*)	(*)
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%

(\*) Participación inferior al 3%

Nombre o denominación social del accionista	31/12/2017		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	7.877.318	24,84%
Briarwood Capital Partners LP	1.649.525	-	5,02%
Oravla Inversiones S.L.	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%

Metavalor FI	1.205.707	-	3,67%
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>643.731</b>	<b>644</b>	<b>2.567</b>
Pagos basados en acciones propias	(27.736)	(28)	(111)
Adquisición de acciones propias	191.811	192	557
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>807.806</b>	<b>808</b>	<b>3.013</b>
Pagos basados en acciones propias	(42.955)	(43)	(160)
Adquisición de acciones propias	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>764.851</b>	<b>765</b>	<b>2.853</b>

La Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado, autorizando expresamente al Consejo de Administración según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad Dominante o indirectamente a través de sus sociedades dominadas.
- Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.
- Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.
- Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.
- La autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años.

Expresamente se hizo constar que las acciones que se adquirieran como consecuencia de la autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad

Dominante tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente cuatro planes de entrega diferida de acciones para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017 y 10 de mayo de 2018 por el Consejo de Administración, respectivamente.

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega diferida de acciones para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas. De igual modo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha propuesto a la Junta General de Accionistas que se celebrará, con alta probabilidad, el 11 de abril de 2019 en segunda convocatoria, la aprobación de un plan adicional de entrega diferida de acciones para el Consejero Delegado del Grupo, aplicable con respecto al ejercicio social 2019.

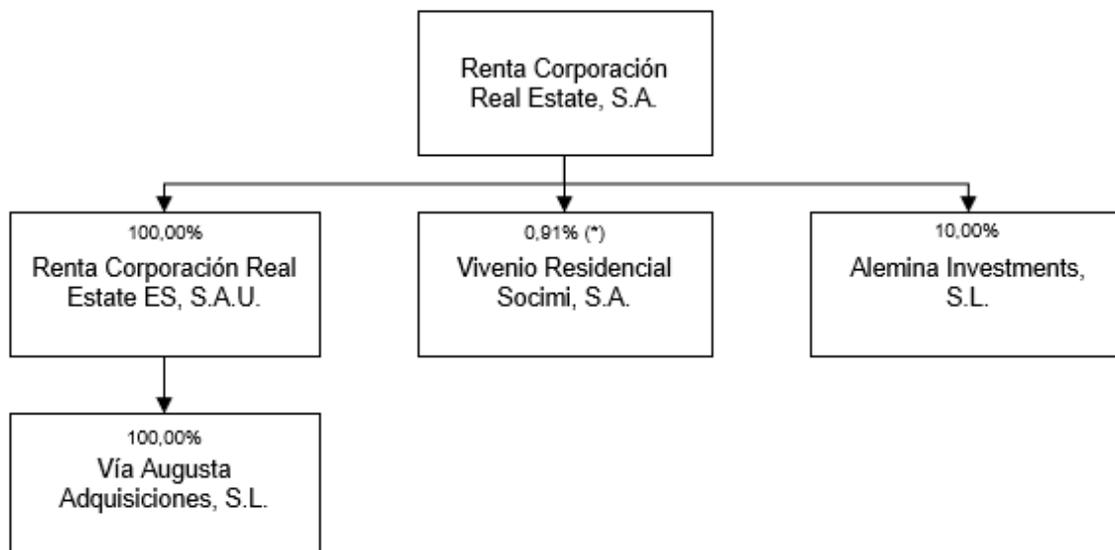
Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. Asimismo, el plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. Adicionalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contempla inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022. Finalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contempla inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023.

Dichos planes tienen por objeto retribuir a los empleados adheridos a los mismos, motivar que su trabajo se oriente al medio plazo, y fomentar e incentivar su permanencia. La entrega de las acciones está condicionada a que el beneficiario mantenga la condición de empleado a la fecha de entrega de las acciones.

Durante el ejercicio 2018 se han entregado 42.955 acciones propias (27.736 en el ejercicio 2017), de acuerdo a lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 69 miles de euros (45 miles de euros en 2017), registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 91 miles de euros (66 miles de euros en 2017), registrándose como menos reservas de la Sociedad Dominante.

### 2.3.3 Sociedades participadas

La estructura societaria del Grupo Renta Corporación es la siguiente:



(\*) El porcentaje de participación no incluye los derechos de crédito de 9,8 millones de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2019.

### 2.3.4 El órgano de administración

A la fecha de este Documento Base Informativo, el órgano de administración del Emisor es un Consejo de Administración cuya composición es la siguiente:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Nombre	Cargo
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado
D. David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado
Dña. Ainoa Grandes Massa	Consejera
D. Luis Conde Moller	Consejero
D. Manuel Valls Morató	Consejero
D. Blas Herrero Fernández	Consejero
Oravla Inversiones, S.L. (*)	Consejero
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	Consejera
Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera
D. José María Cervera Prat	Secretario no consejero

(\*) Debidamente representada por D. Baldomero Falcones

### 2.3.5 Estructura organizativa

La estructura organizativa de la alta dirección del Emisor a la fecha de este Documento Base Informativo es la siguiente:

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	
Nombre	Cargo

D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente
D. David Vila Balta	Vicepresidente
D. José María Cervera	Director General Corporativo
Dña. Alicia Lacarta	Directora Departamento Jurídico
Dña. María José Sendra	Directora Comercial Barcelona
Dña. Cristina López - Pinto	Directora Adquisiciones Barcelona
D. Toni Guarner	Director Expansión y Op. Internacionales
D. Luis Guardia	Director de Activos Terciarios
D. Jordi Farré	Arquitecto - Director Técnico
Dña. Cristina Sánchez	Directora Marketing
Dña. Lourdes Ricart	Directora de Planificación
Dña. Cristina Pijoan	Secretaría General
Dña. Paula Cid	Directora Financiera
D. Jose M <sup>a</sup> del Pozo	Director Madrid
D. Hugo Fernández	Director Comercial Madrid
D. Francisco Cardiel	Director Adquisiciones Madrid
D. Alberto Pellejer	Director Op. Singulares Madrid
D. Máx Hernández	Director SOCIMI
D. Jorge Sáinz de la Cuesta	Director Inversiones SOCIMI

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración y las dos comisiones creadas en el seno del Consejo de Administración: la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Auditoría. Adicionalmente, internamente se ha constituido un Comité de Dirección que, entre otros aspectos, se encarga de la selección de las operaciones que se llevarán a cabo. El proceso de estudio y aprobación de operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado.

## 2.4 Negocio del Emisor.

El Grupo distingue dos tipos de actividades:

### **Negocio transaccional**

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El “*added value*” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad. En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de la creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como:

- Diseño de la transformación.
- División o agrupación de espacios.

- Rehabilitación (parcial o total).
- Gestión de arrendatarios (negociación con propietarios).
- Cambios de uso o redistribución de éstos.
- Mejoras legales

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor con sus transacciones. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, que, en función de la operación, puede llevar a cabo las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta.

El Grupo adquiere el derecho de compra del inmueble durante un plazo de tiempo en el cual se diseña e implementa la operación de generación de valor.

Considerando todo lo anterior, en el negocio transaccional se distinguen 2 líneas de negocio:

- Línea de negocio “Ventas de inmuebles”: Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en el balance del Grupo.

El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a los 12 meses.

- Línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios”: Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance del Grupo. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador.

El plazo medio de maduración de estas operaciones es de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

A nivel de negocio transaccional, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- Operaciones “Core”: Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.
- Grandes Operaciones y Operaciones Singulares: Adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales) con inversión media superior a 5 millones de euros para su transformación y posterior venta.

## **Negocio patrimonial**

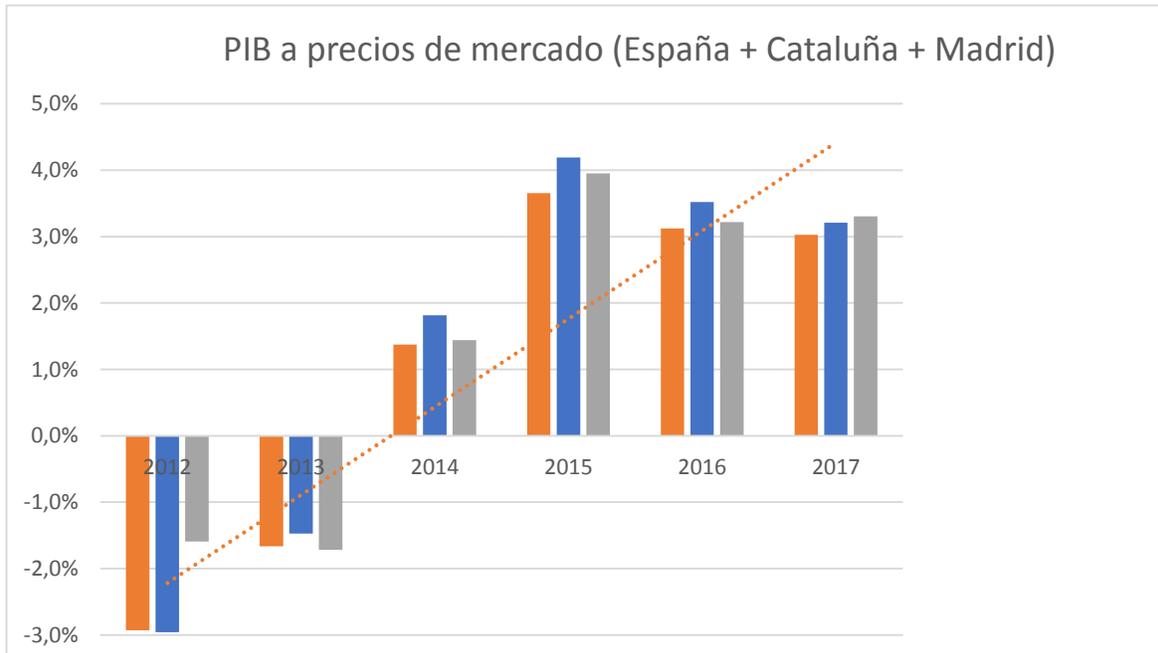
Dentro del negocio patrimonial, se distinguen las siguientes líneas de negocio:

- Línea de negocio “Gestión de SOCIMI”: En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa, en abril del mismo año, en la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, especializada en el segmento residencial en alquiler en España.
- Línea de negocio “Ingresos fincas en alquiler”: El Grupo gestiona inmuebles en arrendamiento de su propiedad.

### **2.5 Mercado del negocio del Emisor.**

La cartera de negocio de Renta Corporación, está totalmente focalizada en Madrid y Barcelona, dentro del sector de la construcción/inmobiliaria. Dada la naturaleza cíclica del mercado de la construcción/inmobiliaria que depende de las inversiones que decidan acometer tanto el sector público como el sector privado, puede afectar considerablemente al Emisor. Por tanto, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, pueden traducirse en una ralentización o incluso en una crisis en el sector en el que opera el Emisor.

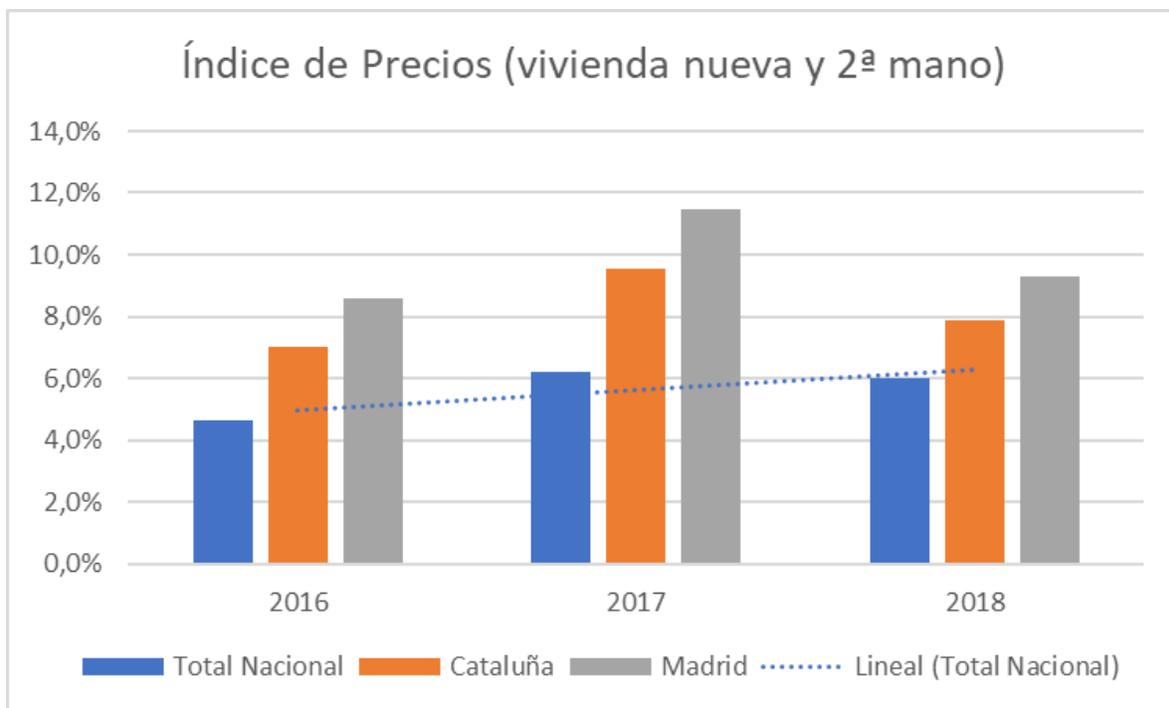
La economía española consolida su recuperación con un incremento consecutivo de sus variables macroeconómicas en los últimos años. En el ejercicio 2017 la economía tuvo un crecimiento del PIB de un 3,1%. Además de ese crecimiento, se crearon 1,5 millones de puestos de trabajo. También se crearon 1,5% más de empresas, respecto del año anterior y aumento el índice de confianza en un 3%.



*Fuente: Alhambra Partners y INE*

Como podemos observar en el gráfico, la tendencia de crecimiento del PIB es claramente ascendente y refleja una consolidación del crecimiento. Por otra parte, podemos ver que el crecimiento de las zonas donde desarrolla su actividad el Emisor es mayor a la media nacional.

Respecto a la inversión en el sector inmobiliario español, mantuvo la intensidad de crecimiento de años anteriores, respaldado por la evolución de la economía y de los fundamentales del mercado.



Fuente: Alhambra Partners y INE

Este crecimiento del sector inmobiliario se concentra principalmente en el mercado residencial puesto que el precio de la vivienda lleva creciendo desde el año 2014, llegando a rozar el doble dígito en algunas zonas.

Como podemos observar en el gráfico anterior, en los últimos años el índice de precios de las viviendas nuevas y de segunda mano presenta una tendencia creciente. Además, podemos ver que el incremento de los precios es superior en las zonas de influencia del Emisor respecto a nivel nacional y especialmente superior en la zona de Madrid.

En cuanto al segmento de oficinas, la tasa de desocupación en los mercados de Madrid y de Barcelona disminuye a un ritmo más bajo del esperado; por contra, la buena marcha del sector turístico ha generado un gran atractivo del segmento hotelero para inversores tanto nacionales como internacionales. Igualmente, la recuperación del consumo y del aumento del índice de confianza del consumidor ha provocado que el segmento *retail* se convierta en uno de los más interesantes para los inversores. Las rentas medias y las ventas están experimentando una tendencia positiva gracias al entorno macroeconómico favorable.

Adicionalmente, el pasado mes de abril de 2017, el Emisor incorporó una nueva línea de actividad al Grupo, cerrando un acuerdo con la compañía holandesa APG para crear la Socimi Vivenio con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 1.500 millones de euros durante los próximos 5 años. Además de ser accionista, es el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad se centra inicialmente en Madrid y Barcelona, aunque no descarta ampliar a otras capitales de provincia.

El mercado de las SOCIMIs (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado

Inmobiliario) nace del resultado de adaptar la normativa europea aplicable a los vehículos de inversión REIT (Real Estate Investment Trust) al mercado español, con el objetivo principal de dinamizar la actividad constructora e inmobiliaria.

Las actividades principales de estas sociedades anónimas son:

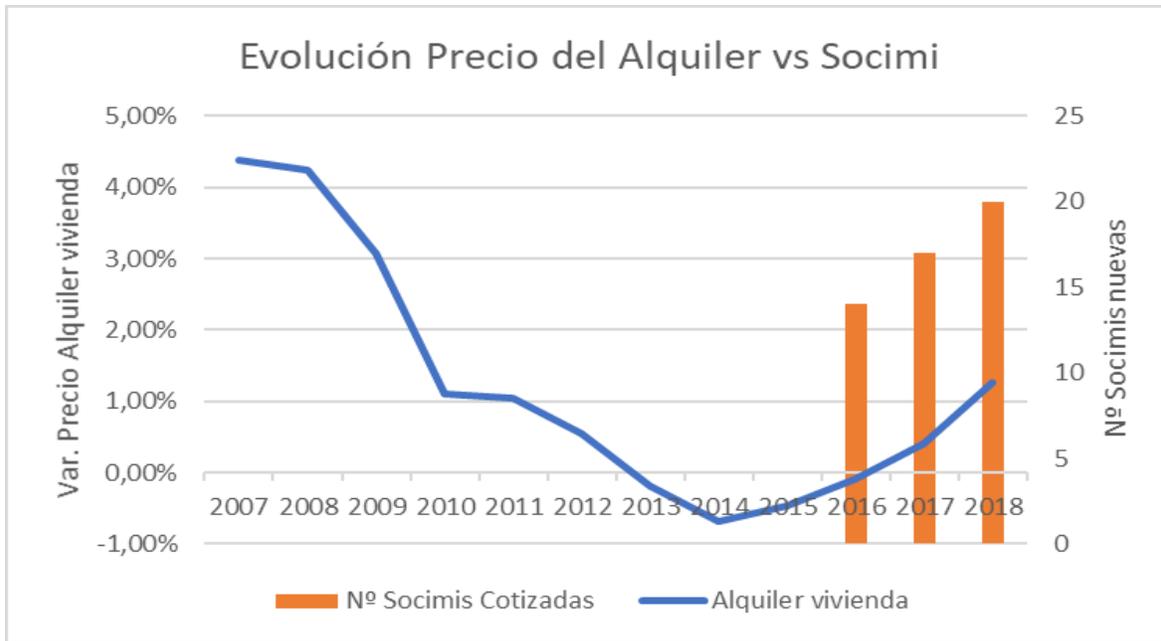
- La tenencia de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Acciones o participaciones en el capital social de otras SOCIMIs.
- Acciones o participaciones de entidades extranjeras de análoga o similar actividad, conocidas como “REITs”.

Las principales características de las SOCIMIs son:

- Capital social mínimo de 5 millones de euros (dinero o no).
- Cotización obligatoria en un mercado regulado o en sistemas multilaterales de negociación, como es el caso del MAB.
- El tipo impositivo sobre los beneficios obtenidos será del 0%, siempre y cuando los accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de las mismas tributen sobre los dividendos distribuidos a un tipo igual o superior al 10%. En caso contrario, la sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%.
- Reparto obligatorio del beneficio del ejercicio (mín. 80% de las rentas obtenidas).
- No existe límite de endeudamiento.

A la fecha de este Documento Base Informativo, en España cotizan 5 SOCIMIs en el Mercado Continuo, 64 SOCIMIs en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y 4 SOCIMIs en desarrollo, gestionando más de 25.000 millones en activos en total.

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, el boom de incorporaciones no comienza hasta el 2016, a pesar de que la reforma de la legislación, con la introducción de grandes ventajas en el ámbito fiscal, fue en 2012.



Fuente: Alhambra Partners, INE y MAB.

Por último, se puede apreciar una relación positiva entre la incorporación de SOCIMI al mercado y la evolución de los precios del alquiler de viviendas, logrando dinamizar de manera notable las posibilidades de inversión en el sector inmobiliario aportando liquidez y dando una mayor entrada a inversores tanto nacionales como extranjeros.

Asimismo, la obligatoriedad de cotizar en un mercado regulado ha garantizado una mayor transparencia, así como unas garantías más estables de cara al inversor.

## 2.6 Análisis financiero.

Se adjuntan como anexo a este Documento Base Informativo las cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, auditadas y sin salvedades.

La información financiera relativa a Renta Corporación Real Estate S.A., tanto anual como periódica, puede consultarse en la página web de acceso público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) o en la propia página web del Grupo ([www.rentacorporacion.com/es/](http://www.rentacorporacion.com/es/)).

A continuación, se explican las principales variaciones de magnitudes contenidas en los Estados Financieros del Emisor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y 2018

P&G cuentas auditadas 2018

P&G (M€)	2017	2018
Importe neto de la cifra de negocios	44,9	90,2
Otros ingresos de explotación	0,0	0,2
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	-22,3	-59,7
Gastos de personal	-3,9	-4,7
Otros gastos de explotación	-8,1	-8,5
Amortización del inmovilizado	-0,1	-0,1
<b>Resultado consolidado de explotación</b>	<b>10,5</b>	<b>17,4</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	0,8	2,0
Ingresos financieros	0,5	0,1
Gastos financieros	-1,9	-3,4
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	0,0	0,0
Resultado sociedades registradas por el método de participación	-0,1	0,0
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>9,8</b>	<b>16,1</b>
Impuesto sobre beneficios	2,6	0,5
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>12,5</b>	<b>16,6</b>

Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos de las cuentas auditadas de 2018.

Principales parámetros P&G 2017-2020

(M€)	2017	2018	Variación 17/18	Plan estratégico	
				E2019	E2020
Ingresos	45,8	92,4	102%		
Margen de las operaciones	18,3	26,6	45%	33,9	35,6
EBITDA	11,4	19,7	73%		
Resultado antes de impuestos	9,8	16,1	64%		
Resultado del ejercicio	12,5	16,6	33%	21,1	21,8

Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos basados en las cuentas auditadas y presentaciones anuales de resultados de 2017 y 2018.

- Las ventas y el EBITDA se incrementan un 102% y 73% respectivamente.
- Los resultados de 2018 son mejores que lo que proyectaba el plan estratégico para 2018.

## Balance correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y 2018

### Balance cuentas auditadas 2018

Activo (M€)	dic.-17	dic.-18	PN + Pasivo (M€)	dic.-17	dic.-18
Inmovilizado	0,1	0,3	<b>Patrimonio Neto</b>	<b>45,6</b>	<b>61,5</b>
Inversiones inmobiliarias	19,6	21,7	Deudas no corrientes	23,6	40,6
Inversiones en empresa del Grupo	0,1	0,0	Otras deudas con AAPP	3,0	0,0
Inversiones financieras a largo plazo	2,6	12,9	Pasivos por impuesto diferido	1,0	1,6
Activos por impuesto diferido	20,5	24,1	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>27,6</b>	<b>42,3</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>42,8</b>	<b>59,0</b>	Deudas corrientes	13,3	16,0
Existencias	41,5	57,4	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,2	11,5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4,6	6,0	<b>Pasivo corriente</b>	<b>19,5</b>	<b>27,5</b>
Inversiones financieras a corto plazo	0,1	0,1	<b>Total Pasivo</b>	<b>47,1</b>	<b>69,7</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3,7	8,7	<b>PN + Pasivo</b>	<b>92,7</b>	<b>131,2</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>49,9</b>	<b>72,3</b>			
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>92,7</b>	<b>131,2</b>			

Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos de las cuentas auditadas de 2018.

- El apalancamiento de la empresa a cierre de 2018 fue de 1,5x DFN ajustada/EBITDA, claramente por debajo del *covenant* de 3,5x DFN ajustada/EBITDA del bono.
- La deuda financiera neta ajustada se incrementa en 13,5 millones de euros en 2018 debido a una emisión de bonos de 16,5 millones de euros y al pago de un dividendo a cuenta de 1,1 millones de euros en el cuarto trimestre 2018.

La mayor parte de la deuda financiera a corto plazo financia activos considerados como existencias y tiene vencimiento a largo plazo. Sin embargo, al tratarse de existencias que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, las deudas vinculadas con estos activos, se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo.

### Comparativa 2018 y Apalancamiento

M€	Comparativa 2018			M€	2017	2018
	Plan estratégico	Resultados	Dif			
Margen de las operaciones	26,5	26,6	0,4%	DFN ajustada	15,7	29,2
Resultado del ejercicio	16,0	16,6	3,8%	EBITDA	11,4	19,7
				DFN ajustada/EBITDA	1,4x	1,5x

Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos publicados en presentaciones anuales de resultados de 2017 y 2018.

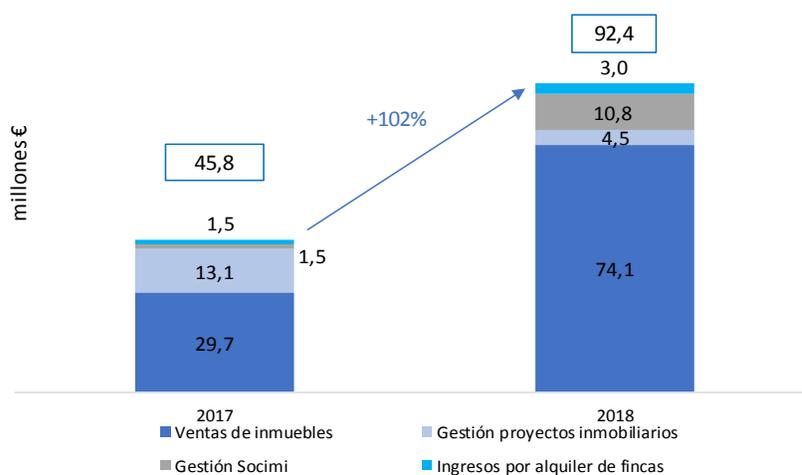
- *Covenant*: 3,5x
- Los datos en color azul han sido calculados de la siguiente manera:
  - o DFN ajustada se ha calculado descontando la deuda participativa de 16,9 millones de euros (15,3 millones de euros en 2017) de la Compañía que está previsto se cancele en 2022 mediante la dación en pago de unos activos

propiedad de la Compañía (suelos en Canòves) de acuerdo con los términos del Convenio de Acreedores.

- El cálculo del ratio DFN ajustada/EBITDA 2018 se ha considerado el EBITDA generado en 2018 publicado y la DFN ajustada 2018 (esto es 29,2 millones de euros).

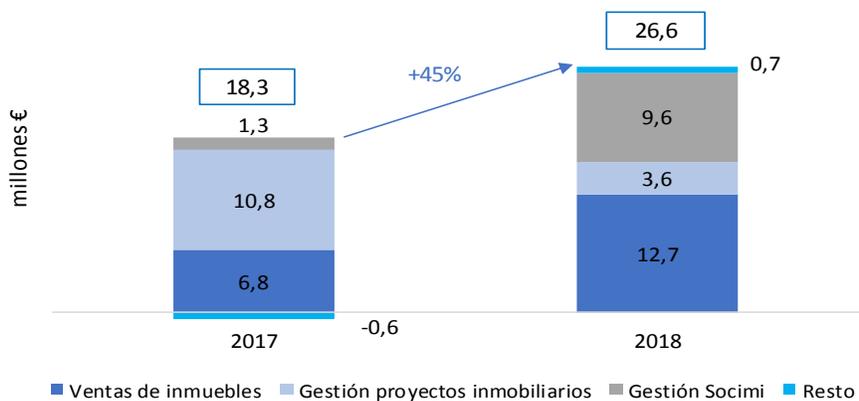
### Distribución ingresos y márgenes

#### Ingresos por línea de negocio



Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2018.

#### Margen de operaciones



Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2018.

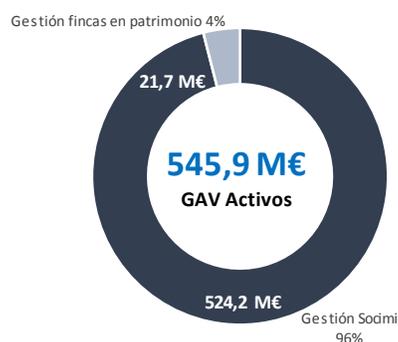
- Importante incremento de los ingresos de venta de inmuebles e ingresos de la gestión de la SOCIMI en 2018.

- El GAV (*Gross Asset Value* o valor bruto de los activos) de activos gestionado de la SOCIMI se incrementa en 2018 de 102 millones de euros a 524 millones de euros y se proyecta que se siga incrementando.
- En línea con los ingresos, el margen de operaciones se incrementa principalmente por la venta de inmuebles y la gestión de la SOCIMI.

Volumen de negocio equivalente  
(Negocio transaccional 2018)



Volumen de activos gestionados  
(Negocio patrimonial 2018)



Fuente: Elaboración propia y Alhambra Partners. Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2018.

Nota: GESTIÓN PROYECTOS INMOBILIARIOS, precio de venta que tendría el activo subyacente de las opciones de compra de los proyectos de "Gestión proyectos inmobiliarios" vendidos en 2018.

### Deuda Financiera: Estructura y vencimientos

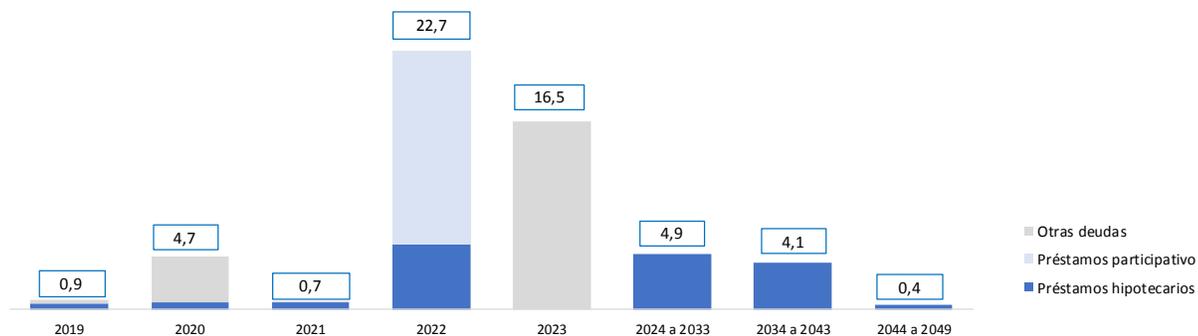
#### Deuda financiera neta

(M€)	Variación		
	dic.-17	dic.-18	17/18
Deuda hipotecaria	14,9	18,9	27%
Otras deudas	4,6	19,1	315%
Deuda participativa	15,3	16,9	10%
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>34,8</b>	<b>54,9</b>	<b>58%</b>
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-3,8	-8,8	135%
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>31,0</b>	<b>46,1</b>	<b>49%</b>
(-) Dación en pago deuda participativa	15,3	16,9	10%
<b>Deuda Financiera Neta ajustada</b>	<b>15,7</b>	<b>29,2</b>	<b>87%</b>
<b>DFN Ajustada/EBITDA</b>	<b>1,4x</b>	<b>1,5x</b>	

Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos basados en las cuentas auditadas y en la presentación anual de resultados de 2018.

- Incremento de préstamos no bancarios por la emisión de bonos por importe de 16,5 millones de euros en octubre 2018.
- A pesar de repartir un dividendo a cuenta en noviembre 2018 de 1,1 millones de euros, el Grupo cuenta con más tesorería que a cierre de 2017.

#### Calendario de amortización de deuda financiera 2018 (M€)



*Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos publicados en presentación anual de resultados de 2018.*

En 2022 está previsto que, de acuerdo con el Convenio de Acreedores actualmente en curso, se cancele la deuda participativa mediante la dación en pago de los suelos en Canòves (Existencias).

Estados de Flujos de Efectivos correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 2017 y 2018.

Flujos de caja cuentas auditadas 2018

<b>Flujos de caja (M€)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	9,8	16,1
Ajustes al resultado	0,7	-7,8
Cambios en el capital corriente	-14,2	-14,1
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-2,6	-4,4
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-6,2</b>	<b>-10,3</b>
Pagos por inversiones	-2,7	-1,4
Cobros por desinversiones	1,7	1,0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,4</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-0,5	0,1
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8,2	16,7
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,0	-1,1
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>7,6</b>	<b>15,7</b>
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>0,5</b>	<b>5,0</b>
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	3,2	3,7
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	3,7	8,7

*Fuente: Renta Corporación y Alhambra Partners. Datos procedentes de las cuentas auditadas de 2018.*

- En 2017 y 2018 ha habido una inversión en capital corriente significativa, consistente con el fuerte aumento de ingresos experimentado por la compañía en esos dos ejercicios.
- Los flujos de efectivo de las actividades de explotación y de inversión fueron negativos en 2017 y 2018, siendo compensados con emisiones de deuda.
- El aumento neto de la tesorería en 2018 fue de 5 millones €.

## **2.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje.**

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante, junto con tres de sus sociedades dependientes, presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil n.º 9 de Barcelona.

- Antecedentes, levantamiento y situación actual del Concurso de Acreedores de Renta Corporación Real Estate S.A. y otras filiales del Grupo Renta Corporación.

El Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona declaró un concurso de acreedores con respecto a la Sociedad Dominante y a algunas de sus filiales en fecha 27 de marzo de 2013 mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario ordinario de Grupo de empresas. Las sociedades declaradas en concurso voluntario en dicha fecha fueron Renta Corporación Real Estate S.A., Renta Corporación Real Estate ES S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona dictó sentencia aprobatoria del Convenio de Acreedores.

Una vez finalizado el plazo para la presentación de recursos de apelación y no habiéndose presentado recurso de apelación alguno, la sentencia devino firme el 17 de septiembre de 2014.

El Convenio de Acreedores aprobado el 8 de julio de 2014 por el Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona planteaba una reestructuración empresarial vía fusión por absorción de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y de Renta Corporación Real Estate Core Business, S.L.U. por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. En consecuencia, todos los órganos de gobierno correspondientes aprobaron, con fecha 14 de julio de 2014, dicha fusión una vez acordados todos los trámites pertinentes como la publicación en el Borme y en El Periódico de Cataluña en fecha 21 de julio de 2014. No habiéndose presentado ningún recurso de oposición a la misma, la firma de la escritura de fusión tuvo lugar el 1 de septiembre de 2014 y su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el día 30 de septiembre de 2014.

- Características e impactos de los Convenios de Acreedores

El Convenio de Acreedores aprobado del Grupo Renta Corporación contemplaba las siguientes alternativas:

- o Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial

Los acreedores que fueran titulares de créditos con privilegio especial por gozar de garantías reales sobre bienes inmuebles de cualquiera de las deudoras fueron satisfechos parcialmente mediante la realización de los bienes afectos al privilegio especial a través de la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor privilegiado, o a la persona designada por dicho acreedor, para el pago parcial del crédito con privilegio especial. Todo ello de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 de la Ley Concursal.

En concreto, la referida adjudicación con pago parcial se llevó a cabo

exclusivamente a favor del acreedor o acreedores con privilegio especial que gozaban del primer rango hipotecario sobre los bienes inmuebles a realizar, o a favor de las personas que dicho acreedor o acreedores designaron. Los bienes adjudicados fueron transmitidos libres de toda carga o gravamen.

En el caso de que el importe del crédito con privilegio especial fuera superior al valor otorgado al activo o activos adjudicado/s en el inventario acompañado a la solicitud de concurso, el acreedor con privilegio especial correspondiente pudo cancelar un 66% del importe de su crédito.

Los créditos con privilegio especial que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos fueron satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y los acreedores con privilegio especial tuvieron la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se propusieron en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

○ Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados

El Convenio ofreció a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contenía quitas y esperas y otra que preveía la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. Las alternativas que se ofrecieron a los acreedores fueron las siguientes:

Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años

A los afectados por esta alternativa se les aplicó una quita progresiva en función de su importe, de acuerdo con las siguientes normas:

- A los créditos iguales o inferiores a 25.000 euros, o los superiores en cuanto a los primeros 25.000 euros, se les aplicó una quita de un 10% de su importe.
- En cuanto a la parte de los créditos que excedía de 25.000 euros y no sobrepasaba los 50.000 euros, o en los créditos por importe superior a 50.000 euros en cuanto al tramo que iba desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se les aplicó una quita del 50% de su importe.
- A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se les aplicó una quita de un 85% de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfarían en un plazo de ocho años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde la fecha de eficacia, esto es, el 8 de julio de 2014. Consecuentemente, se realizarán siete pagos, correspondiendo con el final de siete períodos sucesivos anuales, de fecha a fecha a contar desde la fecha de eficacia. El primero de estos períodos anuales comenzó a contar transcurrido el primer año desde la

fecha de eficacia, es decir, el día 8 de julio de 2015 y el primer pago se realizó el 8 de julio de 2016.

Los créditos afectados por la presente alternativa están siendo satisfechos conforme al siguiente calendario de pagos:

- El 5% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan dos años desde la fecha de eficacia.
- El 10% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres años desde la fecha de eficacia.
- El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro años desde la fecha de eficacia.
- El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco años desde la fecha de eficacia.
- El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis años desde la fecha de eficacia.
- El 20% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete años desde la fecha de eficacia.
- El 20% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho años desde la fecha de eficacia.

Los acreedores subordinados a los que se les aplicó esta alternativa quedaron afectados por las quitas y esperas establecidas en la misma, computando los plazos de espera a partir del íntegro cumplimiento del Convenio en la presente alternativa respecto de los acreedores ordinarios.

#### Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las sociedades deudoras no pueden amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos y devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1%, si el beneficio neto consolidado de las sociedades deudoras supera los diez millones de euros; del 2%, si supera los veinte millones de euros; y del 3%, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

Fueron satisfechos del siguiente modo:

- En un 70 % de su importe, mediante su conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A., a través de una ampliación de capital por compensación de créditos que fue acordada por la Junta

General de Accionistas de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital debía quedar formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que correspondía a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se estableció que por cada 5,9 euros de crédito que quedase satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignaba a cada acreedor una acción, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor pudiera ser igual o superior al 5% del capital social resultante de la ampliación.

- En el restante 30% de su importe, a través de (i) la realización de dos activos, siendo éstos el solar de Pere IV (Barcelona) del que se habría de destinar un 80% de la tesorería obtenida por su realización en el importe que excediese de 3.300.000 euros y el solar identificado como Cánovas (Granollers) con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del mismo; y (ii) en función de la caja libre disponible consolidada (en adelante, “CLD”) que las sociedades deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se habrá de destinar el 50% de la CLD para pagar los créditos afectados por esta alternativa, y a prorrata entre todos ellos. En cada uno de los ejercicios, los pagos que correspondan conforme a la presente alternativa se calcularán en función de las cuentas anuales consolidadas del Grupo depositadas en cada ejercicio, y se abonarán como máximo el 30 de septiembre del ejercicio social posterior.

Se entenderá por CLD el importe de “caja” medio consolidado que ostenten las sociedades deudoras en los dos últimos meses anteriores al cierre de cada ejercicio y que exceda de la suma de los siguientes conceptos: (i) el importe necesario para cubrir los gastos de estructura, marketing, personal y financieros de los siguientes doce meses; (ii) el importe de la totalidad de los créditos contra la masa pendientes de pago generados desde la declaración del concurso hasta la resolución que acuerde la aprobación de la presente Propuesta de Convenio; (iii) el importe de la totalidad de los créditos pendientes de pago que por su clase no queden afectados por la presente Propuesta de Convenio; (iv) un 25% del importe de los créditos acogidos a la Alternativa A anterior resultante de aplicar las quitas establecidas en dicha alternativa; (v) el importe de dos millones de euros que se corresponde con la caja mínima anual de seguridad.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente Alternativa, tras las amortizaciones previstas en los párrafos anteriores, será satisfecho en

un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las sociedades deudoras deberán destinar un 50% de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B debían aceptar la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas, en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no están facultados para reclamar ningún pago o adjudicación adicional a ninguna de las sociedades deudoras.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente Alternativa B ha quedado garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15 millones de euros. La hipoteca fue constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constataban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

Alternativa C: Conversión o mantenimiento de créditos participativos sin amortizaciones intermedias.

Esta Alternativa se contempló para el correcto tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha. Los créditos que quedaban afectados por esta alternativa quedaron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Para cumplimentar los requisitos para la atribución del carácter participativo de los créditos, se acordaron las siguientes condiciones:

- Las sociedades deudoras no podían amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.
- Los créditos devengarían al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1%, si el beneficio neto consolidado de las deudoras superaba los diez millones de euros; del 0,2%, si superaba los veinte millones de euros; y del 0,3%, si

superaba los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado resultaba inferior a los diez millones de euros, no se devengaría interés variable alguno.

- En orden a la prelación de créditos, los créditos participativos se situaban después de los acreedores comunes.
- Los créditos participativos se considerarían patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa serían satisfechos en un único pago, que se efectuarían no antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B. El referido pago sólo se efectuaría si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de Caja Libre Disponible, según la definición establecida en la Alternativa B, suficiente para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente Alternativa C no están facultados para reclamar ningún pago o adjudicación adicional a ninguna de las sociedades deudoras.

Los créditos que ostentaban las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se adhirieron a la presente Alternativa C. Con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante y de la sociedad íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. formalizaron un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores (“Alternativa C”).

Como consecuencia de la citada operación, la Sociedad Dominante materializó la condonación del crédito concedido a Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 48.613 miles de euros, una vez registrada la actualización financiera correspondiente al ejercicio 2017 por importe de 2.368 miles de euros. Adicionalmente, dio de baja el pasivo existente por la obligación de pago en favor de la sociedad participada por importe de 32.635 miles de euros, considerándose también la actualización financiera del ejercicio 2017 por importe de 1.590 miles de euros. El registro de la operación supuso, de acuerdo con la normativa contable en vigor, el registro de un incremento del coste de la inversión financiera que la Sociedad Dominante mantiene sobre Renta Corporación Real Estate ES S.A.U. por el importe neto resultante de la condonación, es decir, 15.978 miles de euros.

- Resultado de aplicación de los Convenios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y el Convenio Singular, a su valor nominal, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas financieras	-	-	19.958	18.853
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	769	4.412	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.901	2.107	654	965
<b>Total Pasivo</b>	<b>2.670</b>	<b>6.519</b>	<b>20.612</b>	<b>19.818</b>

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas por su coste amortizado, descontados a una tasa del 5,12%. El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a corto plazo	1.039	1.676	268	279
Deudas a largo plazo-				
2019	-	1.731	-	266
2020	257	1.741	451	253
2021	325	296	462	271
2022	310	281	15.903	14.730
2023	24	23	235	5
Siguintes	394	357	75	78
<b>Total deudas aplazadas</b>	<b>2.349</b>	<b>6.105</b>	<b>17.394</b>	<b>15.882</b>

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante ha realizado pagos derivados del Convenio Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), procedentes del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido, por importe de 3.643 miles de euros. El importe liquidado en el ejercicio 2017 por este concepto ascendió a 1.290 miles de euros.

Asimismo, a fecha del presente Documento Base Informativo, la Sociedad Dominante ha cancelado el importe restante de la deuda derivada del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido, por importe de 769 miles de euros.

Por otro lado, con relación a la deuda concursal con origen en las declaraciones liquidaciones de IVA del Grupo (régimen especial de Grupo por el que legalmente se declara a todas las entidades del Grupo responsables solidarias de la deuda), la Agencia Tributaria remitió a las compañías que formaban el citado Grupo de IVA (Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate 2, S.L., Renta Corporación Real Estate 3, S.L., Renta Corporación Real Estate 4, S.L., Renta Corporación Real Estate 5, S.L. y

Renta Corporación Real Estate 6, S.L.) notificaciones de acuerdos de declaración de responsabilidad solidaria, con relación a la deuda que ya está siendo abonada en los términos del Convenio de Acreedores y del Convenio Singular por el deudor principal.

- Otra información

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario

### **3. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE VALORES.**

Programa de Pagarés Renta Corporación Real Estate 2019.

### **4. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN.**

Don José María Cervera Prat, Secretario no consejero del Consejo de Administración del Emisor, en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo de incorporación de pagarés, en virtud de los poderes otorgados por el Consejo de Administración del Emisor el 27 de febrero de 2019.

Don José María Cervera Prat, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **5. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF.**

GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., es una sociedad constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, el 21 de noviembre de 2008, por tiempo indefinido, y con inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36372, Folio 212, Hoja M-657514, Inscripción 2ª, y en el registro de Sociedades de Valores de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 182, con NIF A-62132352 y domicilio social en Madrid, c/ Marqués de Villamagna, 3, 4ª planta y en el Registro de Asesores Registrados en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija publicado por medio de la Instrucción Operativa 2/2014, de 23 de enero, sobre la admisión de asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular del Mercado 3/2013, de 18 de julio, sobre Asesores Registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el “**Asesor Registrado**” o “**GVC Gaesco**”).GVC Gaesco ha sido la entidad designada como asesor registrado del Emisor. Como consecuencia de dicha designación, GVC Gaesco se ha

comprometido a colaborar con el Emisor al objeto de que pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar sus emisiones al sistema multilateral de negociación MARF, actuando como interlocutor especializado entre ambos, MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la inserción y el desenvolvimiento de la misma en el nuevo régimen de negociación de los Pagarés.

GVC Gaesco deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que éste requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar del misma cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Emisor deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MARF.

GVC Gaesco, como entidad designada como Asesor Registrado del Emisor, asesorará a éste (i) en la incorporación al MARF de los Pagarés que emita, (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF, (iii) en la elaboración y presentación de la información financiera y empresarial requerida por la normativa del MARF, y (iv) con el objeto de que la información cumpla con las exigencias de dicha normativa.

En su condición de asesor registrado, GVC Gaesco, con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF:

- 1) Ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Pagarés al mismo;
- 2) Ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base Informativo, ha revisado toda la información que éste ha aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF y ha comprobado que la información aportada cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Tras la incorporación de los Pagarés en el MARF, el Asesor Registrado

- a) Revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual y verificará que la misma cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa.
- b) Asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que éste haya asumido al incorporar los Pagarés al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las citadas obligaciones.
- c) Trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante

su asesoramiento.

- d) Gestionará, atenderá y contestará las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el MARF considere relevantes.

A los efectos anteriores, el Asesor Registrado realizará las siguientes actuaciones:

- a) Mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los Pagarés del Emisor
- b) Suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de los Pagarés al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo.
- c) Cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirlle.

## **6. SALDO VIVO MÁXIMO.**

El importe nominal máximo del Programa de Pagarés será de treinta millones de euros (30.000.000,00€) (el “**Programa de Pagarés**”).

Este importe se entiende como saldo máximo vivo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa de Pagarés durante su vigencia y que se incorporen al MARF al amparo de este Documento Base Informativo.

## **7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES. NOMINAL UNITARIO.**

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada Pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000€), por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de trescientos (300). Los importes de negociación serán múltiplos de cien mil (100.000).

## **8. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN DE LOS VALORES.**

Los Pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al

Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, en su redacción vigente y de acuerdo con sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.

Los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid capital tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

#### **9. REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA.**

Los Pagarés a emitir al amparo del Programa de Pagarés estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo IBERCLEAR con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus entidades participantes, la encargada de su registro contable, de acuerdo con lo dispuesto en (i) el artículo 8.3 de la ley de Mercado de Valores y en, (ii) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre la compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, según ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre (el “RD 878/2015”).

#### **10. DIVISA DE LA EMISIÓN.**

Los Pagarés emitidos al amparo del programa de pagarés estarán denominados en euros.

#### **11. CLASIFICACIÓN DE LOS VALORES: ORDEN DE PRELACIÓN.**

Los Pagarés no tendrán garantías reales ni de terceros. El capital y los intereses de los Pagarés estarán garantizados por el patrimonio total del Emisor.

Conforme al orden de prelación de créditos establecidos en la Ley Concursal, en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores privilegiados, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes, y por delante de los acreedores subordinados (salvo que los titulares de los Pagarés pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 92 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

#### **12. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZO PARA EL PAGO DE LOS VALORES Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS.**

Conforme a la legislación vigente los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiriera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimiento y precio de amortización con que se emitan y que se encuentran en los epígrafes 13, 14 y 16 siguientes.

La fecha de desembolso de los Pagarés emitidos coincidirá con la fecha de emisión de los mismos, y el valor efectivo de los mismos será desembolsado al Emisor por Alhambra Partners S.V. S.A. (como Entidad Colaboradora) o por los inversores, según el caso, a través de GVC Gaesco Beka S.V. S.A. (a estos efectos como “Agente de Pagos” del Emisor) en la cuenta que ésta le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por Alhambra Partners S.V. S.A. (como Entidad Colaboradora) o por el Emisor, según sea el caso un certificado de adquisición nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación.

Igualmente, el Emisor, a través del Asesor Registrado, comunicará el desembolso mediante el correspondiente certificado, a MARF e IBERCLEAR.

### **13. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA.**

La vigencia del programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de aprobación por parte del Órgano Rector del MARF de este Documento Base Informativo.

Al tratarse de un programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán emitirse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no emitir nuevos valores cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada emisión se establecerá la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Pagarés. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración de este Documento Base Informativo.

### **14. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CALCULO.**

El interés nominal anual de los pagarés se fijará en cada emisión.

Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre el Emisor con Alhambra Partners S.V. S.A. (a estos efectos, la Entidad Colaboradora) o los inversores, según el caso. El rendimiento quedará implícito en el nominal del pagaré, a reembolsar en la fecha de su vencimiento.

Al ser valores emitidos al descuento y tener una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo

acordados.

Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando las siguientes fórmulas:

- Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = N / [(1 + i n) * (n/360)]$$

- Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = N / [(1 + in) ^ (n/365)]$$

Siendo:

E = importe efectivo del pagaré.

N = importe nominal del pagaré.

n = número de días del período hasta el vencimiento.

in = tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno.

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.

## VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

Tipo Nominal (%)	30 DÍAS (plazo inferior a un año)			60 DÍAS (plazo inferior a un año)		
	Precio Suscriptor (€)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (€)	Precio Suscriptor (€)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (€)
1,00%	99916,74	1,00%	99889,01	99833,61	1,00%	99805,93
1,50%	99875,16	1,51%	99833,61	99750,62	1,51%	99709,18
2,00%	99833,61	2,02%	99778,27	99667,77	2,02%	99612,62
2,50%	99792,10	2,53%	99722,99	99585,06	2,53%	99516,24
3,00%	99750,62	3,04%	99667,77	99502,49	3,04%	99420,05
3,50%	99709,18	3,56%	99612,62	99420,05	3,55%	99324,04
4,00%	99667,77	4,07%	99557,52	99337,75	4,07%	99228,22
4,50%	99626,40	4,59%	99502,49	99255,58	4,59%	99132,59
5,00%	99585,06	5,12%	99447,51	99173,55	5,11%	99037,14
5,50%	99543,76	5,64%	99392,60	99091,66	5,63%	98941,87
6,00%	99502,49	6,17%	99337,75	99009,90	6,15%	98846,79
6,50%	99461,25	6,70%	99282,96	98928,28	6,68%	98751,89
7,00%	99420,05	7,23%	99228,22	98846,79	7,21%	98657,17
7,50%	99378,88	7,76%	99173,55	98765,43	7,74%	98562,63
8,00%	99337,75	8,30%	99118,94	98684,21	8,27%	98468,27
8,50%	99296,65	8,84%	99064,39	98603,12	8,81%	98374,09
9,00%	99255,58	9,38%	99009,90	98522,17	9,34%	98280,10
9,50%	99214,55	9,92%	98955,47	98441,35	9,88%	98186,28
10,00%	99173,55	10,47%	98901,10	98360,66	10,43%	98092,64

## VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

Tipo Nominal (%)	365 DÍAS (plazo igual a un año)			540 DÍAS (plazo superior a un año)		
	Precio Suscriptor (€)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (€)	Precio Suscriptor (€)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (€)
1,00%	98996,29	1,00%	98969,07	98538,68	1,00%	98511,82
1,50%	98501,95	1,50%	98461,54	97821,38	1,50%	97781,49
2,00%	98012,52	2,00%	97959,18	97112,80	2,00%	97060,12
2,50%	97527,94	2,50%	97461,93	96412,77	2,50%	96347,57
3,00%	97048,12	3,00%	96969,70	95721,16	3,00%	95643,67
3,50%	96573,00	3,50%	96482,41	95037,82	3,50%	94948,29
4,00%	96102,51	4,00%	96000,00	94362,62	4,00%	94261,28
4,50%	95636,58	4,50%	95522,39	93695,42	4,50%	93582,50
5,00%	95175,15	5,00%	95049,50	93036,09	5,00%	92911,81
5,50%	94718,15	5,50%	94581,28	92384,50	5,50%	92249,08
6,00%	94265,51	6,00%	94117,65	91740,52	6,00%	91594,18
6,50%	93817,19	6,50%	93658,54	91104,03	6,50%	90946,98
7,00%	93373,10	7,00%	93203,88	90474,90	7,00%	90307,35
7,50%	92933,20	7,50%	92753,62	89853,02	7,50%	89675,16
8,00%	92497,43	8,00%	92307,69	89238,27	8,00%	89050,31
8,50%	92065,72	8,50%	91866,03	88630,54	8,50%	88432,67
9,00%	91638,03	9,00%	91428,57	88029,71	9,00%	87822,12
9,50%	91214,29	9,50%	90995,26	87435,68	9,50%	87218,55
10,00%	90794,45	10,00%	90566,04	86848,34	10,00%	86621,85

## VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

730 DÍAS (plazo superior a un año)			
Tipo Nominal (%)	Precio Suscriptor (€)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (€)
1,00%	98029,60	1,00%	98002,88
1,50%	97066,17	1,50%	97026,59
2,00%	96116,88	2,00%	96064,75
2,50%	95181,44	2,50%	95117,07
3,00%	94259,59	3,00%	94183,29
3,50%	93351,07	3,50%	93263,13
4,00%	92455,62	4,00%	92356,33
4,50%	91573,00	4,50%	91462,63
5,00%	90702,95	5,00%	90581,78
5,50%	89845,24	5,50%	89713,55
6,00%	88999,64	6,00%	88857,68
6,50%	88165,93	6,50%	88013,94
7,00%	87343,87	7,00%	87182,12
7,50%	86533,26	7,50%	86361,98
8,00%	85733,88	8,00%	85553,30
8,50%	84945,53	8,50%	84755,88
9,00%	84168,00	9,00%	83969,51
9,50%	83401,10	9,50%	83193,98
10,00%	82644,63	10,00%	82429,10

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo de la vigencia del Programa de Pagarés no es posible predeterminedar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagarés de hasta trescientos sesenta y cinco (365) días, por la fórmula que a continuación se detalla:

$$TIR = [(N/E) ^ {365/d} - 1]$$

Siendo:

TIR = tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.

N = valor nominal del pagaré.

E = importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.

d = número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

Para los plazos superiores a trescientos sesenta y cinco (365) días, la TAE no aplica y la TIR es igual al tipo nominal del pagaré descrito en este apartado.

En caso de suscripción originaria por la Entidad Colaboradora para su posterior transmisión a los inversores, se deja constancia de que el precio al que la Entidad Colaboradora transmita los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión, es decir, con el importe efectivo.

#### **15. ENTIDAD COLABORADORA, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDAD DEPOSITARIA.**

Las entidades partícipes que colaboran en el programa de Pagarés a fecha del presente Documento Base Informativo son las siguientes:

**ALHAMBRA PARTNERS S.V S.A.**

CIF: A87039277

DOMICILIO: Pº del Club Deportivo, n.º 1 – Bloque 13 (28223 – Pozuelo de Alarcón).

**GVC GAESCO BEKA S.V. S.A.**

CIF: A62132352

DOMICILIO: C/ Marqués de Villamagna n.º 3 (28001 – Madrid)

Se han firmado contratos con respecto a la emisión del Programa de Pagarés entre el Emisor y cada una de las entidades partícipes.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir otros contratos de colaboración con nuevas entidades colaboradoras para la colocación de las emisiones de Pagarés, lo que será, en su caso, comunicado al MARF mediante el correspondiente anuncio de información relevante.

Por su parte, GVC Gaesco Beka S.V. S.A., actuará como Agente de Pagos. Sin perjuicio que IBERCLEAR será la entidad encargada del registro contable de los Pagarés, no hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en IBERCLEAR, en qué entidad deposita los Pagarés pudiendo también solicitar al Agente de Pagos, la entrega de los Pagarés en Euroclear o Clearstream.

#### **16. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS VALORES. FECHAS Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN.**

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo a las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo el Agente de Pagos la entidad encargada, si bien esta entidad no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario TARGET 2 (*Transeuropean Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior, excepto que este día se sitúe en el mes siguiente, en cuyo caso el reembolso de los Pagarés tendrá lugar el primer día hábil inmediatamente anterior, sin que ninguno de los supuestos mencionados anteriormente pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

#### **17. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, la acción para exigir el reembolso del nominal de los Pagarés prescribirá a los cinco (5) años.

#### **18. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN.**

Durante la vigencia de este Documento Base Informativo se podrán emitir pagarés, que podrán tener un plazo de amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

#### **19. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

Los Pagarés no podrán incorporar opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante, a lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

## **20. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES.**

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

## **21. FISCALIDAD DE LOS VALORES.**

A continuación, se expone un resumen del tratamiento fiscal en España para los tenedores de los valores derivado de la titularidad y posterior amortización o, en su caso, transmisión de los valores a emitir al amparo del Programa bajo la perspectiva de su condición de valores cotizados. Debe tenerse en cuenta que el presente análisis es una descripción general del régimen fiscal aplicable de acuerdo con la legislación española vigente en la fecha de registro del presente Programa de Pagarés, sin perjuicio de (i) los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, (ii) la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los inversores, (iii) los regímenes especiales de cualquier naturaleza, incluidos los opcionales a elección del contribuyente, y (iv) la regulación que pueda ser aplicable en el momento de la obtención o declaración de las rentas correspondientes.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor en la fecha de registro del presente Programa de Pagarés, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”), Impuesto sobre Sociedades (“**IS**”) e Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (“**Ley del IRPF**”), así como el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (“**Reglamento del IRPF**”).
- La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (“**LIS**”) así como el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (“**Reglamento del IS**”).
- El Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“**Ley del IRNR**”), así como el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**Reglamento del IRNR**”).

- La Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la “**Ley del IP**”); y
- La Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la “**Ley del ISD**”), y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la disposición adicional primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (“**Ley 10/2014**”), y lo establecido en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los Tributos (el “**RD 1065/2007**”).

Dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, se recomienda a los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

### **Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español.**

#### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Los valores que se emitan al amparo del presente Programa se califican, a efectos fiscales, como activos financieros con rendimiento implícito, que tal como señala el artículo 91.2 del Reglamento del IRPF, son aquellos en los que el rendimiento se genera, exclusivamente, por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión, primera colocación o endoso y el comprometido a reembolsar al vencimiento de aquellas operaciones cuyo rendimiento se fije, total o parcialmente, de forma implícita, a través de cualesquiera valores mobiliarios utilizados para la captación de recursos ajenos. Se incluyen, asimismo, como rendimientos implícitos las primas de emisión, amortización o reembolso.

Las rentas obtenidas como consecuencia de la transmisión, amortización, o reembolso de los valores a emitir al amparo del Programa tendrán la consideración de rendimiento implícito del capital mobiliario y se integrarán por su importe neto en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento, actualmente el 19% hasta 6.000 euros, 21% de 6.000,01 hasta 50.000 euros y 23% de 50.000,01 euros en adelante.

El rendimiento neto del capital mobiliario se determinará deduciendo de los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de los valores. Sin embargo, no serán deducibles las cuantías que supongan la contraprestación de una gestión discrecional e individualizada de la cartera de inversión.

Como regla especial, los rendimientos negativos obtenidos como consecuencia de la transmisión de los valores emitidos al amparo del presente Programa, cuando el inversor hubiera adquirido otros valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de dicha transmisión, se integrarán en la base imponible del contribuyente a medida que éste transmita los Pagarés que permanezcan en su patrimonio.

El rendimiento generado estará sometido a retención a cuenta del IRPF al tipo vigente en cada momento, siendo en la actualidad del 19%. La base de retención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del Reglamento del IRPF, estará constituida por la diferencia entre el valor de amortización, reembolso o transmisión y el valor de adquisición o suscripción de dichos activos (sin minorar gastos).

La retención a cuenta que, en su caso, se practique será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en la normativa del citado impuesto.

La retención sobre los rendimientos del capital mobiliario implícitos que, en su caso, se pudieran generar en la transmisión, amortización o reembolso de los valores se efectuará de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente del IRPF. En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener (la que reciba la orden de venta de los activos financieros). En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad emisora o la entidad financiera a la que se encomiende la materialización de la operación.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar la adquisición previa de los mismos con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

### Impuesto sobre el Patrimonio

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, las personas físicas residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP y su normativa de desarrollo que, a estos efectos, fija actualmente un mínimo exento de 700.000 euros, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que sean titulares de Pagarés y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar los Pagarés que posean a 31 de diciembre de cada año por su valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año, publicado anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral (“**RDL 27/2018**”), con efectos desde 1 de enero de 2020, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna, salvo que se apruebe una nueva prórroga de la vigencia del impuesto.

### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación estarán sometidos al Impuesto de acuerdo con las normas estatales, forales y autonómicas que sean de aplicación.

### **Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español.**

#### Impuesto sobre Sociedades

Los sujetos pasivos del IS integrarán en sus respectivas bases imponibles el importe íntegro de los rendimientos derivados de los valores emitidos al amparo del presente Programa, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de estos activos financieros están exceptuados de la obligación de retener siempre que los pagarés (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF.

De no cumplirse cualquiera de los requisitos anteriores, los rendimientos derivados de la transmisión, amortización o reembolso de los activos estarán sometidos a retención al tipo vigente en cada momento, siendo en la actualidad del 19%. La base de retención estará constituida por la diferencia entre el valor de amortización, reembolso o transmisión y el valor de adquisición o suscripción de dichos activos (sin minorar gastos). La retención a cuenta que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS.

Sin perjuicio de lo anterior, resultará de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007, en virtud del cual no se practicará retención sobre los rendimientos derivados de los Pagarés obtenidos por personas jurídicas sujetos pasivos del IS, sujeto al cumplimiento de determinadas formalidades previstas en el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en la sección “Obligaciones de información” siguiente.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos (así como su precio de adquisición) mediante la presentación de la preceptiva certificación acreditativa de su adquisición, que deberá emitir la entidad emisora, la institución financiera que actúe por cuenta de ésta, el fedatario público o la institución financiera que hubiera actuado o intervenido por cuenta del adquirente, según proceda.

### Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del ISD.

### **Inversores no residentes en territorio español**

#### Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente

Los inversores no residentes con establecimiento permanente en España aplicarán el régimen tributario descrito para los inversores personas jurídicas residentes en España.

#### Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente

En la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen fiscal previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, los rendimientos derivados de los valores estarán exentos de IRNR, y por tanto de retención a cuenta del citado impuesto, si bien la exención de retención está condicional al cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007.

Para hacer efectiva la exención de retención anteriormente mencionada es necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en la sección “Obligaciones de información” siguiente.

En caso contrario, los rendimientos derivados de los valores quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%).

### Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo, sin perjuicio de las exenciones que pudieran resultar aplicables. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan actualmente entre el 0,2% y el 2,5%. No obstante, el artículo 4. Seis de la Ley del IP establece que estarán exentos los valores cuyos rendimientos estén exentos en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del IRNR.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que los valores emitidos por una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, los Pagarés propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidos a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del RDL 27/2018, con efectos desde 1 de enero de 2020, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna, salvo que se apruebe una nueva prórroga de la vigencia del impuesto.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un convenio para evitar la doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio y según el caso concreto, podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma. Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

Las personas jurídicas no residentes a efectos fiscales en España no son sujetos pasivos de este impuesto, por lo que las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente expuestas, sin perjuicio de los Convenios para evitar la Doble Imposición que pudieran resultar aplicables.

#### Obligaciones de información

Según lo previsto en el artículo 44, apartado 4, del RD 1065/2007, aplicable en la medida en que los Pagarés estén registrados originariamente en Iberclear, no se practicará retención

sobre los rendimientos derivados de los Pagarés obtenidos por personas jurídicas sujetos pasivos del IS y por no residentes en territorio español en la medida en que se cumplan ciertas formalidades.

En particular, las entidades que mantengan los Pagarés registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con Iberclear, deberán presentar ante la entidad emisora una declaración ajustada al modelo que figura como anexo al RD 1065/2007 que, de acuerdo con lo que conste en sus registros, contenga la siguiente información:

- a) Identificación de los pagarés;
- b) Fecha de pago del rendimiento (o de reembolso si son valores emitidos al descuento o segregados);
- c) Importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar, en todo caso, si son valores emitidos al descuento o segregados);
- d) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; y
- e) Importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados).

La citada declaración habrá de presentarse en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día.

La falta de presentación de la declaración en el plazo que se ha mencionado determinará que la totalidad del rendimiento satisfecho a los titulares de los Pagarés esté sujeto a retención a cuenta del IRNR (en la actualidad al tipo impositivo del 19%).

Sin perjuicio de lo anterior, los titulares personas jurídicas sujetos pasivos del IS y los no residentes de los Pagarés podrán recibir la devolución del importe inicialmente retenido siempre que las entidades obligadas a ello remitan a la entidad emisora la declaración mencionada antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se haya producido el vencimiento. En este caso, la entidad emisora procederá, tan pronto como reciba la indicada declaración, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

De no remitirse a la entidad emisora la declaración en los plazos mencionados en los párrafos anteriores, los inversores no residentes a efectos fiscales en España que no actúen en relación con los valores a través de un establecimiento permanente en España podrán, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010. Se aconseja a los inversores que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad emisora deberá informar a la Administración

Tributaria de la identidad de los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, que sean titulares de los valores emitidos por aquéllas, así como los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que obtengan rentas procedentes de tales valores mediante establecimiento permanente situado en territorio español.

### **Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos**

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

### **22. PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO.**

El Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF:

[www.bmerf.es](http://www.bmerf.es)

### **23. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN.**

#### Colocación por la Entidad Colaboradora

La Entidad Colaboradora podrá actuar como intermediaria de la colocación de los Pagarés. Así mismo, la Entidad Colaboradora también podrá suscribir Pagarés en nombre propio.

A estos efectos, la Entidad Colaboradora podrá solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas (CET), cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados y/o clientes profesionales.

El importe, el tipo de interés de emisión, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión colocada por la Entidad Colaboradora se determinarán mediante acuerdo entre el Emisor y la Entidad Colaboradora. Los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante el envío al Emisor por parte de la Entidad Colaboradora de un documento que recoja las condiciones de la emisión y el Emisor, en caso de conformidad con dichos términos, lo devolverá a la Entidad Colaboradora en señal de confirmación.

En caso de suscripción originaria por la Entidad Colaboradora para su posterior transmisión a los inversores cualificados y/o clientes profesionales, se deja constancia de que el precio al que la Entidad Colaboradora transmita los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión (es decir, con el importe efectivo).

## Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por inversores

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de inversores cualificados (tal y como estos se definen en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 o la norma que lo sustituya y en la normativa equivalente en otras jurisdicciones) o clientes profesionales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 205.1 de la Ley del Mercado de Valores) puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

## **24. COSTES DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORÍA Y OTROS SERVICIOS AL EMISOR CON OCASIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DEL PROGRAMA DEL PAGARÉS.**

Los gastos de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero y otros servicios prestados al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés ascienden a un total de cien veinte mil euros (120.000 €), sin incluir impuestos, e incluyendo las tasas de MARF e IBERCLEAR.

## **25. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES.**

### Solicitud de incorporación de los valores al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación.

Se solicitará la incorporación de los valores descritos en este Documento Base Informativo en el sistema multilateral de negociación denominado Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde cada fecha de emisión, que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso. La fecha de incorporación de los Pagarés al MARF deberá ser, en todo caso, una fecha comprendida dentro del periodo de vigencia de este Documento Base Informativo y anterior a la fecha de vencimiento de los respectivos Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de un diario de difusión nacional, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en los artículos 26, artículos 44 y siguientes del Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de los valores de renta fija.

Ni el Órgano Competente del MARF, ni la CNMV, ni las entidades partícipes han

aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo, de las cuentas anuales auditadas presentadas por el Emisor, sin que la intervención del Órgano Competente del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegramente y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en IBERCLEAR. La liquidación de las operaciones se realizará a través de IBERCLEAR.

#### Publicación de la incorporación de las emisiones de Pagarés

Se informará de la incorporación de las emisiones de Pagarés a través de la página web del MARF: [www.bmerf.es](http://www.bmerf.es)

## **26. CONTRATO DE LIQUIDEZ**

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a emitir bajo el Programa de Pagarés.

En Madrid, a 22 de marzo de 2019

Como responsable del Documento Base Informativo:

Don Jose María Cervera Prat

Secretario no consejero

Renta Corporación Real Estate, S.A.

**EMISOR**

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A.  
Vía Augusta n.º 252-260  
(08017 Barcelona)

**ENTIDAD COLABORADORA**

ALHAMBRA PARTNERS S.V. S.A.  
Paseo del Club Deportivo n.º 1  
Edificio 13 (28223 Pozuelo de Alarcón)

**ASESOR REGISTRADO**

GVC GAESCO BEKA S.V. S.A.  
Calle Marqués de Villamagna n.º 3  
(28001 Madrid)

**AGENTE DE PAGOS**

GVC GAESCO BEKA S.V. S.A.  
Calle Marqués de Villamagna n.º 3  
(28001 Madrid)

**ASESOR LEGAL**

URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS S.L.P.  
Calle Príncipe de Vergara n.º 187  
(28002 Madrid)

**ANEXO**

**Cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018**

# **Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017 e  
Informe de Gestión Consolidado, junto con  
el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, 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 del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad 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 clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones 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.

### Valoración de Inversiones Inmobiliarias

#### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 20 millones de euros (véase Nota 7).

De acuerdo a lo descrito en la Nota 4.d, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable y no son objeto de amortización. La determinación de dicho valor razonable se realiza de acuerdo con la valoración efectuada por un tercero ajeno a la entidad como experto que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información disponible y estudios de mercado, la tasa de descuento e inflación, períodos de comercialización, etc.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para este fin y la revisión por parte de nuestros expertos internos en valoración de dicho informe.

En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar la metodología de valoración utilizada por el experto independiente, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en la valoración relativas a las tasas de descuento e inflación, períodos de comercialización e ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y hemos obtenido las explicaciones necesarias.

Por último hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.d y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la norma contable aplicable.

## Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

### Descripción

En la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que el Grupo mantiene en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo prepara modelos financieros para estimar la recuperabilidad de las bases imponibles negativas activadas, tomando en cuenta las novedades legislativas, y el último plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración.

Identificamos esta cuestión como clave en nuestra auditoría ya que la preparación de estos modelos requiere de un elevado nivel de juicio, básicamente en lo que respecta a las hipótesis incluidas en la proyección de evolución de los negocios, que afectan a la estimación realizada sobre la recuperación de los créditos fiscales activados.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y análisis de los modelos financieros, incluyendo el análisis de la coherencia de los resultados reales obtenidos por las distintas sociedades en comparación con los proyectados en los modelos del ejercicio anterior, la obtención de evidencia de la aprobación de los resultados presupuestados incluidos en los modelos del ejercicio actual así como la razonabilidad de las proyecciones de los ejercicios futuros, considerando la normativa fiscal aplicable.

Asimismo, hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal en el análisis de la razonabilidad de las hipótesis fiscales consideradas en base a la normativa fiscal aplicable.

Por último, hemos evaluado si la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contiene los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

---

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al 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 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría 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 la actividad de auditoría de cuentas 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

### **Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante**

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 28 de febrero de 2018.

### **Periodo de contratación**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir, para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borrás  
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

28 de febrero de 2018

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/00277  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido 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 Auditoría de la Sociedad 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.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible		22	37	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		45.612	33.640
Inmovilizado material		118	145	Capital-		32.888	32.888
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	19.555	18.640	Capital escriturado		32.888	32.888
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		52	1.011	Prima de emisión		89.913	89.913
Participaciones puestas en equivalencia	Nota 9	52	646	Reservas de la Sociedad Dominante		20.956	21.022
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	Nota 19	-	365	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(106.023)	(108.813)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 10	2.575	61	Reservas consolidadas		(1.593)	(2.836)
Instrumentos patrimonio		2.525	25	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(3.013)	(2.567)
Otros activos financieros		50	36	Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		12.484	4.033
Activos por impuesto diferido		20.458	16.784	<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 14	45.612	33.640
<b>Total activo no corriente</b>		<b>42.780</b>	<b>36.678</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Existencias-	Nota 11	41.474	27.273	<b>Deudas no corrientes-</b>	Nota 16	23.644	23.731
Terrenos y solares		18.115	18.115	Deudas con entidades de crédito		21.531	21.374
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		22.025	6.993	Otros pasivos financieros		2.113	2.357
Opciones de compra		1.334	2.165	Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo	Nota 17	2.994	4.447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		4.558	2.787	Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	950	682
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 12	1.051	634	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>27.588</b>	<b>28.860</b>
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Notas 12 y 19	36	92				
Deudores varios	Nota 12	1.034	1.235	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	Nota 16	13.251	4.348
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.437	826	Deudas corrientes-		7.912	1.939
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-		-	878	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		732	2.317
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	Nota 19	-	878	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		4.350	-
Inversiones financieras a corto plazo-		137	217	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		257	92
Créditos a terceros		13	158	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		6.213	4.219
Otros activos financieros		124	59	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.161	2.469
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 13	3.715	3.234	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		78	77
Tesorería		3.715	3.234	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.244	1.537
<b>Total activo corriente</b>		<b>49.884</b>	<b>34.389</b>	Anticipos de clientes		730	136
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>92.664</b>	<b>71.067</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>19.464</b>	<b>8.567</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>92.664</b>	<b>71.067</b>

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	<b>Nota 18</b>	44.905	23.974
Otros ingresos de explotación		23	47
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	<b>Nota 18</b>	(22.326)	(13.487)
Gastos de personal	<b>Nota 18</b>	(3.933)	(3.136)
Otros gastos de explotación		(8.082)	(5.957)
Amortización del inmovilizado		(76)	(68)
<b>Resultado consolidado de explotación- Beneficio</b>		<b>10.511</b>	<b>1.373</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	834	2.727
Ingresos financieros	<b>Nota 18</b>	520	540
Gastos financieros	<b>Nota 18</b>	(1.892)	(1.460)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	<b>Nota 9</b>	(124)	124
<b>Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio</b>		<b>9.849</b>	<b>3.304</b>
Impuestos sobre beneficios		2.635	729
<b>Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio</b>		<b>12.484</b>	<b>4.033</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>12.484</b>	<b>4.033</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>	<b>Nota 5</b>	<b>0,38</b>	<b>0,12</b>
<b>Resultado diluido por acción (Euros)</b>	<b>Nota 5</b>	<b>0,38</b>	<b>0,12</b>

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO  
(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)</b>	<b>12.484</b>	<b>4.033</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>	-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos consolidado (I+II+III)</b>	<b>12.484</b>	<b>4.033</b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	12.484	4.033
Total de ingresos y gastos atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
<b>Saldo 31 de diciembre de 2015</b>	<b>32.888</b>	<b>89.913</b>	<b>21.058</b>	<b>(118.121)</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(2.340)</b>	<b>8.247</b>	<b>29.869</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.033	4.033
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	-	9.308	(1.061)	-	(8.247)	-
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	-	-	-	(283)	-	(283)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(36)	-	1	56	-	21
<b>Saldo 31 de diciembre de 2016</b>	<b>32.888</b>	<b>89.913</b>	<b>21.022</b>	<b>(108.813)</b>	<b>(2.836)</b>	<b>(2.567)</b>	<b>4.033</b>	<b>33.640</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.484	12.484
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	2.790	1.243	-	(4.033)	-
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	-	-	-	(557)	-	(557)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(66)	-	-	111	-	45
<b>Saldo 31 de diciembre de 2017</b>	<b>32.888</b>	<b>89.913</b>	<b>20.956</b>	<b>(106.023)</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(3.013)</b>	<b>12.484</b>	<b>45.612</b>

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>(6.186)</b>	<b>(1.058)</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-</b>		<b>9.849</b>	<b>3.304</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>738</b>	<b>(2.121)</b>
Amortización del inmovilizado		76	68
Correcciones valorativas por deterioro		-	180
Variación de provisiones		-	(438)
Ingresos financieros	Nota 18	(520)	(540)
Gastos financieros	Nota 18	1.892	1.460
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(834)	(2.727)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación		124	(124)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(14.221)</b>	<b>(31)</b>
Existencias	Nota 11	(14.047)	(538)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(351)	3.087
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		177	(2.580)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(2.552)</b>	<b>(2.210)</b>
Cobros (pagos) de intereses		(509)	(1.034)
Cobros de dividendos	Nota 9	194	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.237)	(1.176)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):</b>		<b>(982)</b>	<b>(147)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(2.722)</b>	<b>(147)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(28)	(56)
Inmovilizado intangible		(4)	(5)
Inmovilizado material		(30)	(71)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(81)	-
Otros activos financieros	Nota 10	(2.579)	(15)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>1.740</b>	<b>-</b>
Empresas del grupo y asociadas		1.740	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):</b>		<b>7.649</b>	<b>(154)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(512)</b>	<b>(262)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 14	(557)	(283)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 14	45	21
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>8.161</b>	<b>108</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 16	13.737	5.430
Emisión de otras deudas	Nota 16	4.361	8
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 16	(9.937)	(5.330)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>481</b>	<b>(1.359)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.234	4.593
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.715	3.234

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**Renta Corporación Real Estate, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

**1. Actividad del Grupo Renta Corporación**

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate. (en adelante, el Grupo Renta Corporación), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001, situándose su domicilio social y fiscal desde el 29 de octubre de 2007 en Vía Augusta, 252-260 (Barcelona) donde se encuentran sus oficinas principales.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) cotiza en el mercado continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Constituye el objeto de la Sociedad Dominante la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias (excepto las reguladas por la legislación especial), e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad Dominante consiste en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Dentro de estos procesos de transformación, la Sociedad Dominante actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial.

*Gestión transaccional-*

La gestión transaccional se refiere a todos los inmuebles para los que en el curso normal de las operaciones la Grupo ejecuta una operación de compra-venta o realiza una prestación de servicios.

Dentro de gestión transaccional, se distinguen las siguientes divisiones:

- Core: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de edificios residenciales con una inversión de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.
- Grandes operaciones y operaciones singulares: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios, normalmente de oficinas, industriales, hoteleros, centros comerciales, para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como mismo objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

a las necesidades de la demanda de cada mercado. Las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios.

*Gestión patrimonial-*

La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo, así como las ajenas cuya administración ha sido contratada. En ambos casos se trata de edificios residenciales, y en el caso de las ajenas la inversión media es superior a 10 millones de euros.

*Situación del Convenio de Acreedores y los efectos derivados del levantamiento del Concurso-*

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante, junto con tres de sus sociedades dependientes presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona.

1) Antecedentes, levantamiento y situación actual del Concurso de Acreedores de Renta Corporación Real Estate, S.A. y otras filiales del Grupo Renta Corporación

El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona declaró la situación concursal de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de algunas de sus filiales en fecha 27 de marzo de 2013 mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario ordinario de Grupo de empresas. Las sociedades declaradas en concurso voluntario en dicha fecha fueron Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia aprobatoria del Convenio de Acreedores antes mencionado.

Una vez finalizado el plazo para la presentación de recursos de apelación y no habiéndose presentado recurso de apelación alguno, la sentencia cobró plena firmeza el 17 de septiembre de 2014.

El Convenio de Acreedores aprobado el 13 de junio de 2014 por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona planteaba una reestructuración empresarial vía fusión por absorción de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y de Renta Corporación Real Estate Core Business, S.L.U. por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. En consecuencia, todos los órganos de gobierno correspondientes, aprobaron con fecha 14 de julio de 2014 dicha fusión una vez acordados todos los trámites pertinentes como la publicación en el Borme y en El Periodico de Cataluña en fecha 21 de julio de 2014. No habiéndose presentado ningún recurso de oposición a la misma, la firma de la escritura de fusión tuvo lugar el 1 de septiembre de 2014 y su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el día 30 de septiembre de 2014

2) Características e impactos de los Convenios de Acreedores

El Convenio de Acreedores aprobado de Grupo Renta Corporación contemplaba las siguientes alternativas:

Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial

Los acreedores que fueran titulares de créditos con privilegio especial por gozar de garantías reales sobre bienes inmuebles de cualquiera de las deudoras fueron satisfechos parcialmente mediante la realización de los bienes afectos al privilegio especial a través de la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor privilegiado o a la persona que dicho acreedor designó para el pago parcial del crédito con privilegio especial, de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 in fine de la Ley Concursal.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se llevó a cabo a favor exclusivamente del acreedor o acreedores con privilegio especial que gozaban del primer rango hipotecario sobre los bienes inmuebles a realizar, o a favor de las personas que dicho acreedor o acreedores designaron. Los bienes adjudicados fueron transmitidos libres de toda carga o gravamen.

En el caso de que el importe del crédito con privilegio especial fuera superior al valor otorgado al activo o activos adjudicado/s en el inventario acompañado a la solicitud de concurso, el acreedor con privilegio especial canceló un 66 % del importe de su crédito.

Los créditos con privilegio especial que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos serían satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y tuvieron la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se propusieron en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados

El Convenio ofrecía a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contenía quitas y esperas y otra que preveía la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. Las alternativas que se ofrecían a los acreedores eran las siguientes:

*Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años-*

A los afectados por la presente alternativa les aplicó una quita progresiva en función de su importe, de acuerdo con las siguientes normas:

- (i) Los créditos iguales o inferiores a 25.000 euros, o en los superiores en cuanto a los primeros 25.000 euros, se aplicó una quita de un 10 % de su importe.
- (ii) En cuanto a la parte de los créditos que excedía de 25.000 euros y no sobrepasaba los 50.000 euros, o en los créditos por importe superior a 50.000 euros en cuanto al tramo que iba desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se les aplicó una quita del 50% de su importe.
- (iii) A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se les aplicó una quita de un 85 % de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfarán en un plazo de ocho años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde el 8 de julio de 2014 (fecha de eficacia). Consecuentemente, se realizarán siete pagos, correspondiendo con el final de siete periodos sucesivos anuales (de fecha a fecha a contar desde la fecha de eficacia). El primero de estos periodos anuales comenzará a contar transcurrido el primer año desde la fecha de eficacia, es decir, el día 8 de julio de 2015 y el primer pago se realizará el 8 de julio de 2016.

Los créditos afectados por la presente alternativa serán satisfechos conforme al siguiente calendario de pagos:

- (i) El 5 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan dos años desde la fecha de eficacia.
- (ii) El 10 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres años desde la fecha de eficacia.
- (iii) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro años desde la fecha de eficacia.
- (iv) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco años desde la fecha de eficacia.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

- (v) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis años desde la fecha de eficacia.
- (vi) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete años desde la fecha de eficacia.
- (vii) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho años desde la fecha de eficacia.

Los acreedores subordinados a los que se les aplicase esta alternativa quedarían afectados por las quitas y esperas establecidas en la misma, pero los plazos de espera se computarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio en la presente alternativa respecto de estos últimos.

*Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos-*

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las deudoras no pueden amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos y devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

Fueron satisfechos del siguiente modo:

- a) En un 70 % de su importe, mediante su conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A., a través de una ampliación de capital por compensación de créditos que fue acordada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital debía quedar formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que corresponda a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se establecía que por cada 5,9 euros de crédito que quedase satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignaba a cada acreedor una acción, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor podía ser igual o superior al 5 % del capital social resultante de la ampliación.
- b) En el restante 30 % de su importe, a través de (i) la realización de activos identificados con el solar de Pere IV (Barcelona) en un 80 % de la tesorería obtenida por la realización del solar en el importe que excediese de 3.300.000 euros y el solar identificado como Cánovas (Granollers) con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del mismo; y (ii) en función de la caja libre disponible (en adelante, "CLD") consolidada que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se destinará el 50 % de la CLD para pagar los créditos afectados por esta alternativa, y a prorrata entre todos ellos. En cada uno de los ejercicios, los pagos que correspondan conforme a la presente alternativa se calcularán en función de las cuentas anuales consolidadas del Grupo depositadas en cada ejercicio, y se abonarán como máximo el 30 de septiembre del ejercicio social posterior.

Se entenderá por CLD el importe de "caja" medio consolidado que ostenten las deudoras en los dos últimos meses anteriores al cierre de cada ejercicio y que exceda de la suma de los siguientes conceptos: (i) el importe necesario para cubrir los gastos de estructura, marketing, personal y financieros de los siguientes doce meses; (ii) el importe de la totalidad de los créditos contra la masa pendientes de pago generados desde la declaración del concurso hasta la resolución que acuerde la aprobación de la presente Propuesta de Convenio; (iii) el importe de la totalidad de los créditos pendientes de pago que por su clase no queden afectados por la presente Propuesta de Convenio; (iv) un 25 % del importe de los créditos acogidos a la Alternativa A anterior resultante de aplicar las quitas

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

establecidas en dicha alternativa; (v) el importe de dos millones de euros que se corresponde con la caja mínima anual de seguridad.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente Alternativa, tras las amortizaciones previstas en los párrafos anteriores, será satisfecho en un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las deudoras deberán destinar un 50 % de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B debían aceptar la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas, en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no tienen nada más que pedir ni reclamar a ninguna de las deudoras.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente Alternativa B ha quedado garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 11). La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000.000 euros. La hipoteca fue constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constataban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

*Alternativa C: Conversión o mantenimiento de créditos participativos sin amortizaciones intermedias-*

Esta Alternativa contemplaba para el correcto tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha. Los créditos que quedaban afectados por esta alternativa quedaron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Para cumplimentar los requisitos para la atribución del carácter participativo de los créditos, se acordaron las siguientes condiciones:

- a) Las deudoras no podrán amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.
- b) Los créditos devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 0,2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 0,3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.
- c) En orden a la prelación de créditos, los créditos participativos se situarán después de los acreedores comunes.
- d) Los créditos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa serán satisfechos en un único pago, que se efectuará no antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B. El referido pago sólo se efectuará si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de Caja Libre Disponible, según la definición establecida en la Alternativa B, suficiente para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente alternativa no tendrán nada más que pedir ni reclamar a las deudoras.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

Los créditos que ostentaban las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se adhirieron a la presente Alternativa C.

3) Resultados de la aplicación de los Convenios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y Convenios Singulares con deudores y acreedores referentes del Concurso de Acreedores de las sociedades individuales, a su valor nominal, son los siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Deudas financieras	-	-	18.853	19.034
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	4.412	5.663	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	2.107	2.283	965	1.009
<b>Total Pasivo</b>	<b>6.519</b>	<b>7.946</b>	<b>19.818</b>	<b>20.043</b>

Los saldos de estos créditos y deudas se encuentran registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas por su coste amortizado (descontados a una tasa del 5,12%). El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Deudas a corto plazo	1.676	1.379	279	241
Deudas a largo plazo-				
2018	-	1.663	-	262
2019	1.731	1.718	266	249
2020	1.741	1.770	253	237
2021	296	281	271	254
2022	281	268	14.730	14.028
Sigüientes	380	369	83	65
<b>Total deudas aplazadas</b>	<b>6.105</b>	<b>7.448</b>	<b>15.882</b>	<b>15.336</b>

Con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante y de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. han formalizado un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores ("Alternativa C"). En este sentido, los Administradores, junto con sus asesores legales, consideran que dicha condonación no vulnera en ningún caso las disposiciones del Convenio ni ningún precepto de la Ley Concursal, no alterándose en modo alguno el orden y la forma de satisfacción del resto de créditos concursales fijados por el Convenio.

Como consecuencia de la citada operación, se ha materializado la condonación y compensación de los créditos existentes entre ambas sociedades de acuerdo con sus valores razonables al 31 de diciembre de 2017 sin que la operación haya tenido impacto patrimonial alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

Por su parte, durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha realizado pagos derivados del Convenio Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), derivados del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por importe de 1.290 miles de euros (Nota 14). El importe liquidado en el ejercicio 2016 ascendió a 900 miles de euros por el citado concepto.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados**

### **a) Bases de presentación**

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de abril de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona

### **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Renta Corporación, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Renta Corporación se presentan en la Nota 4.

#### *Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habrían sido publicadas por el IASB pero no habrían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de</b>
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

## **Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 (Importes expresados en miles de euros)

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, y considerando el negocio de venta de inmuebles o prestación de servicios de intermediación en los que opera el Grupo, la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

#### *NIIF 9 Instrumentos financieros*

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.

- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, la Dirección del Grupo ha llevado a cabo una evaluación del eventual efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, según se indica a continuación:

- *Clasificación y valoración de instrumentos financieros*

El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Del análisis preliminar no se desprenden modificaciones relevantes en la clasificación y medición de activos financieros en base a la tipología de instrumentos financieros y del modelo de negocio actual del Grupo. Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 12 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Respecto a los instrumentos de patrimonio, tanto cotizados como no cotizados, actualmente clasificados como inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 10) cuyos cambios de valor razonable se reconocen en el patrimonio, pero que se imputan a resultados cuando se venden, continuarán registrándose por su valor razonable, si bien, a fecha actual, el Grupo aún no ha decidido si reconocerá los cambios de valor con impacto en la cuenta de resultados consolidada, lo que podría incrementar la volatilidad del mismo, o bien si se acogerá a la opción irrevocable de clasificación en la nueva categoría con reconocimiento de los cambios de valor en patrimonio neto, que no permite la imputación posterior a resultados.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene activos de renta variable ni ha realizado, en ejercicios anteriores, renegociaciones de sus pasivos financieros que, de acuerdo con la NIC 39 fuesen consideradas como no sustanciales (motivo por el que no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance). En consecuencia, las modificaciones introducidas por la NIIF 9 en relación con la clasificación y medición de estos instrumentos no tendría impacto sobre las cuentas anuales consolidadas.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

• *Deterioro de valor de activos financieros*

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de “Pérdida incurrida” establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de “Pérdida esperada”. Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de “default” durante los próximos 12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos “simplificados” permitidos por la norma para algunos activos financieros.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto, de la estimación preliminar sobre el importe de la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018 no se ha estimado dicho impacto sea significativo.

*NIIF 16 Arrendamientos*

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, cierta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas. Una evaluación preliminar indica que gran parte de estos acuerdos cumplirán con la definición de arrendamiento conforme a la NIIF 16 y, por lo tanto, el Grupo reconocerá un activo por derecho de uso y el pasivo correspondiente.

El Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma y, a fecha actual, no ha decidido la opción que se aplicará en la fecha de transición.

**c) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-j).
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales (Notas 4-a y 4-b).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2017 con los métodos descritos en la Nota 4-d.
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-g)
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 17).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-h).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 4-l y 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**e) Principios de consolidación**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad.

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Renta Corporación han sido los siguientes:

**Sociedades dependientes-**

Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes y manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Ello, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo. Las sociedades 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.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

La participación de los minoritarios se presenta de la siguiente forma:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado adjunto, dentro del capítulo “Patrimonio Neto”, del Grupo. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Finalmente, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación al patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por las sociedades dependientes, debido a que, de acuerdo a lo dispuesto en la NIC 12 se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

#### Negocios conjuntos-

Se entiende por “Negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de la participación y se incluyen en el epígrafe “Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos” del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con una aportación patrimonial nula; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación al patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por los negocios conjuntos, debido a que, de acuerdo a lo dispuesto en la NIC 12 se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

En los Anexos I y II se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes y negocios conjuntos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### **f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el ejercicio 2017 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Renta Corporación.

Por su parte, con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante formalizó la constitución de la sociedad Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCMI, S.A.U. Asimismo, las sociedades Alemina Investments, S.L. y Laterana Servicios y Gestiones, S.L. pasaron a ser consolidadas por el método de la participación (Nota 9).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, las sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U., Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. y Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. están inactivas.

**g) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

**h) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado integral consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**i) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

**j) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento**

Con fecha 28 de febrero de 2018, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para el año 2022 que se ha incorporado al ya existente para el Grupo Renta Corporación, quedando así cubiertos los cinco años del Plan Estratégico 2018-2022. Fruto de este plan, se ha ampliado el modelo de negocio del Grupo mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos en renta (propios y ajenos) que garantizan una mayor y más recurrente fuente de ingresos. Dicha línea de negocio se ha materializado durante el presente ejercicio con la formalización del contrato de gestión en exclusiva del negocio de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. descrito en la Nota 10 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas..

La actualización del plan estratégico para el período 2018-2022 se rige por:

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.
- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:
  - Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.
  - Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
  - Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y en el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general (Nota 1).

El plan de negocios contempla la generación de beneficios futuros y flujos de efectivo que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha. El Grupo no presenta ningún supuesto de restricción sobre

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. El Grupo goza de plena libertad para el desarrollo integro de su objeto social.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante presenta un patrimonio neto positivo por importe de 48.386 miles de euros.

Por todo ello, las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

### **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante</b>	<b>13.665</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	13.665
<b>Total distribuido</b>	<b>13.665</b>

La Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos durante los últimos 5 años.

### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como por las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

#### **a) Activos intangibles**

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Pueden ser de "vida útil indefinida" cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas - o de "vida útil definida"- en los restantes casos.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que éstas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, de proceder en consecuencia.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

*Aplicaciones informáticas*

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

**b) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se registra inicialmente a precio de adquisición o coste de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos que las sociedades del Grupo realizan para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén y los costes de fabricación, aplicados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias. Los costes activados por dicho concepto se presentan minorando el epígrafe "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización, determinados en función de los años de la vida útil estimada.

Las vidas útiles promedio de los distintos elementos del Grupo se detallan a continuación:

	Coefficiente %
Instalaciones y mobiliario	10%
Equipos para procesos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10-16%

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor contable de los activos no es inferior al valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a los flujos de caja descontados futuros que generan dichos activos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el ingreso de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material**

El Grupo revisa anualmente los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Los activos intangibles con una vida útil indefinida o aquéllos en los que no se ha iniciado la amortización son sometidos a prueba de deterioro de valor al menos al cierre de cada ejercicio anual y, en todo caso, con anterioridad a dicho cierre si existen indicios al respecto.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, hasta dicho límite.

**d) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión del Grupo.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina anualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado, de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 50 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves de dicho método 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 descontar los flujos de caja. Las rentabilidades estimadas dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

En particular, las principales hipótesis consideradas han sido:

- Rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo del Grupo.
- Tasa de descuento; se aplica una tasa del 5%, estándar de mercado para este tipo de activos de inversión inmobiliaria.
- Se considera una tasa de inflación del 2% anual.
- Horizonte temporal; las proyecciones se hacen para un período de 50 años, contemplando una reforma total del activo (no estructural) al cabo de 30 años.
- A la finalización del estudio se considera un valor residual del edificio a partir del valor presente revisado con una tasa de inflación del 2% y una tasa de descuento del 5%.
- Se ha analizado unidad por unidad en cada activo:
  - Para las viviendas libres se aplica una renta de mercado con un período de comercialización de 3 meses.
  - Para las viviendas con contrato se ha considerado la renta actual hasta la finalización del mismo, pasando a aplicar rentas de mercado a partir de ese momento con un período de comercialización de 3 meses.
  - Para las viviendas con contratos indefinidos, se ha analizado vivienda a vivienda: Se han tenido en cuenta las posibles subrogaciones, tomando como fecha de fin de contrato la última subrogación posible.
    - Se ha considerado como fecha de liberación de la vivienda el momento en que el último subrogado alcance la esperanza de vida en España (80 años para hombres y 85 años para mujeres).
    - Una vez liberada la vivienda, se considera una reforma profunda de la vivienda (baños, cocina, saneamiento de instalaciones, pintura y sustitución de carpintería exterior e interior).
    - Se comercializa a rentas de mercado, con un período de comercialización de 3 meses.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, como son la renta de alquiler y la tasa de descuento.

Los parámetros utilizados son, para la variable Rentas, una horquilla de valores entre el +5% y el -5% dada la recuperación incipiente del mercado inmobiliario. Para la variable tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo éste la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2017.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

2017		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable <sup>(1)</sup>	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	19.555	(600)	590	3,07%	2.720	(2.420)	12,37%
<b>Total</b>	<b>19.555</b>	<b>(600)</b>	<b>590</b>	<b>3,07%</b>	<b>2.720</b>	<b>(2.420)</b>	<b>12,37%</b>

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2017.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2017, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 600 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un -3,07%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 2.720 miles de euros representando un 12,37% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2017.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

2016		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable <sup>(1)</sup>	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	18.561	(594)	644	3,2%	329	(1.025)	5,52%
<b>Total</b>	<b>18.561</b>	<b>(594)</b>	<b>644</b>	<b>3,2%</b>	<b>329</b>	<b>(1.025)</b>	<b>5,52%</b>

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2016.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2016, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, hubiera sido aproximadamente de 594 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un -3,20%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 1.025 miles de euros representando un 5,52% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2016.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 635 y 486 miles de euros (Nota 18), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**e) Contratos de arrendamiento**

*Arrendamientos operativos*

Los arrendamientos se clasifican como operativos cuando cumplen las condiciones establecidas en la NIC 17, es decir, cuando la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, son atribuibles al arrendador, contabilizándose los gastos correspondientes, incluyendo, en su caso, incentivos concedidos por el arrendador, en función de su devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**f) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

**Activos financieros**

*Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

*Clasificación y valoración posterior*

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado utilizando el tipo de interés efectivo.
3. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo.
4. Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición (Nota 9).

Al reconocer inicialmente un activo financiero, el Grupo los valora a su valor razonable, ajustado (en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados) por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a los activos financieros disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Los préstamos y cuentas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran posteriormente a coste amortizado, entendiéndose este cómo el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o en menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Aquellas inversiones financieras en capital de sociedades no cotizadas cuyo valor de mercado no puede ser medido de forma fiable son valoradas a coste de adquisición menos el importe del deterioro correspondiente.

Las sociedades del Grupo presentan los depósitos y fianzas al coste de adquisición y/o importes entregados

#### ***Pasivos financieros***

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del tipo de interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

#### ***Instrumentos de patrimonio propio***

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado integral consolidado.

**g) Existencias**

Las existencias, constituidas por promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

El Grupo ha capitalizado costes financieros durante el ejercicio 2017 por importe de 263 miles de euros.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas. La adquisición de derechos de opción de compra sobre inmuebles constituye la forma habitual del Grupo para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el período medio de explotación determinado para cada segmento de negocio, que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas (Nota 4-k).

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto tras su activación se reconocen en el epígrafe "Deterioro de suelos, promociones en curso y terminadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros el Grupo reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo.

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas internamente salvo en aquellos casos en los que éstas se han mantenido en propiedad para un periodo superior a 12 meses y no se han producido ventas. En este caso, el Grupo evalúa su valor neto realizable mediante tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, así como los principales costes de venta, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca.

En cuanto a las valoraciones externas, éstas se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L.

En particular, la metodología de valoración aplicada para los suelos ha sido el método "Residual Dinámico", consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo.

**h) Deudores**

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**i) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**j) Efectivo y medios equivalentes**

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

**k) Corriente / no corriente**

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses, han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

**l) Provisiones y pasivos contingentes**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de condiciones establecidas por las NIIF.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

**m) Prestaciones a los empleados**

*Indemnizaciones por cese*

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

*Pagos basados en acciones*

La Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente tres planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016 y 10 de mayo de 2017 por el Consejo de Administración, respectivamente (Nota 14)

Adicionalmente existe concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas (Nota 14).

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión (valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en el momento del acuerdo del plan). Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

**n) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

Dentro del epígrafe de "Activos por impuestos diferidos" se incluyen los impuestos anticipados y créditos fiscales (Nota 17), cuya recuperación y/o aplicación se prevé que se realizará en un plazo superior a un año. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación por su saldo neto.

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

En la determinación de los activos por impuestos el Grupo establece un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas. Así, sobre la base de la estimación de las bases imponibles individuales de las sociedades que conforman el Grupo, se determina el plazo esperado de aplicación de los activos por impuestos diferidos, considerando, asimismo, el calendario de utilización de las deducciones pendientes de aplicación sujetas a compensación en ejercicios posteriores dentro de los plazos legales para el aprovechamiento de las mismas (Nota 17).

**o) Ingresos y gastos**

*Criterio general -*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las Juntas Generales de Accionistas/Socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación.

*Venta de bienes inmuebles -*

Las ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble siempre y cuando así se hayan transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas derivadas de la propiedad de los bienes.

El Grupo puede vender un inmueble con el compromiso de realización de algunas obras sobre el mismo, ocupándose de su contratación, coordinación y supervisión, estando su coste incluido en el precio de venta acordado. En estos casos, el reconocimiento de la venta se realizará en el momento de la escritura pública de compra-venta, si bien quedará diferida aquella parte del margen de la operación que se considere remunera las tareas de coordinación de las obras, hasta su terminación.

En el caso de las permutas de inmuebles, la posible diferencia entre el coste de adquisición del inmueble cedido por el Grupo y el valor del inmueble recibido, se reconocerá como ingreso o gasto en el momento de efectuarse la escritura pública de permuta.

Tanto en los casos de ventas como de permutas, si existen condiciones suspensivas al reconocimiento de ingresos, éste quedará diferido hasta el momento en que éstas se cumplan y la permuta o compra-venta queden definitivamente perfeccionadas.

Los gastos se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento del pago de los mismos. El coste de ventas se reconoce en el período en el que la correspondiente venta del bien se produce.

*Prestación de servicios -*

El Grupo presta servicios de asesoramiento tanto en la venta como en la adquisición de activos inmobiliarios como pisos, edificios y terrenos y recibe ingresos en concepto de alquiler de sus fincas de propiedad y por el asesoramiento prestado. Sin embargo, dado que la actividad principal del Grupo es la adquisición de activos para su transformación y posterior venta y no con propósitos patrimonialistas, éste no considera inversiones inmobiliarias aquellos inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio o bien que se encuentran en el proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos.

Los ingresos de contratos derivados de la prestación de servicios de alquiler se reconocen a las tarifas estipuladas en el contrato y de forma lineal durante el período de duración del contrato.

Los ingresos por asesoramiento están basados en unos cálculos relacionados con el tiempo y gastos incurridos para satisfacer dichos servicios por parte del Grupo, incluyendo un margen. Todos estos servicios son prestados a precio de mercado.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

**p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)**

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**q) Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**r) Información sobre medioambiente**

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

**s) Jerarquía del valor razonable**

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	19.555
<b>Total activos</b>	-	-	<b>19.555</b>

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	18.640
<b>Total activos</b>	-	-	<b>18.640</b>

**5. Resultado por acción**

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>	<b>12.484</b>	<b>4.033</b>
- procedente de actividades continuadas	12.484	4.033
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.888	32.888
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.888	32.888
	Euros	Euros
<b>Resultado básico y diluido por acción:</b>	<b>0,38</b>	<b>0,12</b>
- procedente de actividades continuadas	0,38	0,12

(\*) Se incluye el número de acciones propias de la Sociedad Dominante.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**6. Información financiera por segmentos**

El Grupo con motivo de su plan de negocio distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial tal y como se detalla en la Nota 1.

La Gestión transaccional se refiere a todos los inmuebles que en el curso normal de las operaciones del Grupo ejecuta una compra-venta o realiza una prestación de servicios.

La Gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona.

A efectos de segmentos geográficos, el Grupo opera exclusivamente en el mercado nacional, centrando sus operaciones esencialmente en Madrid y Barcelona.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes de balance y pérdidas y ganancias consolidadas, para los ejercicios 2017 y 2016, en miles de euros:

**Ejercicio 2017**

	<b>TRANSACCIONAL</b>	<b>PATRIMONIAL</b>	<b>NO ASIGNABLE</b>	<b>TOTAL</b>
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	19.555	140	19.695
Inversiones empresa grupo y asociadas	52	-	-	52
Inversiones financieras largo plazo	-	2.500	75	2.575
Activos por impuesto diferido	-	-	20.458	20.458
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>52</b>	<b>22.055</b>	<b>20.673</b>	<b>42.780</b>
Existencias	41.474	-	-	41.474
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	1.869	180	2.509	4.558
Inversiones financieras a corto plazo	84	40	13	137
Tesorería	-	-	3.715	3.715
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>43.427</b>	<b>220</b>	<b>6.237</b>	<b>49.884</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>43.479</b>	<b>22.275</b>	<b>26.910</b>	<b>92.664</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.612</b>	<b>45.612</b>
Deudas no corrientes	-	6.605	17.039	23.644
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	2.994	2.994
Pasivo por impuesto diferido	-	-	950	950
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>6.605</b>	<b>20.983</b>	<b>27.588</b>
Deudas corrientes	9.399	3.488	364	13.251
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.089	70	3.054	6.213
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.488</b>	<b>3.558</b>	<b>3.418</b>	<b>19.464</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.488</b>	<b>10.163</b>	<b>70.013</b>	<b>92.664</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>				
Importe neto de la cifra de negocios	43.015	1.890	-	44.905
Otros ingresos de explotación	5	1	17	23
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(22.341)	15	-	(22.326)
Gastos de personal	(3.430)	(223)	(280)	(3.933)
Otros gastos de explotación	(4.711)	(1.113)	(2.258)	(8.082)
Amortización del inmovilizado	-	-	(76)	(76)
<b>Resultado consolidado de explotación- Beneficio</b>	<b>12.538</b>	<b>570</b>	<b>(2.597)</b>	<b>10.511</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	834	-	834
Ingresos financieros	233	-	287	520
Gastos financieros	(211)	(261)	(1.420)	(1.892)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	(124)	-	-	(124)
<b>Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio</b>	<b>12.435</b>	<b>1.143</b>	<b>(3.729)</b>	<b>9.849</b>
Impuestos sobre beneficios	-	(268)	2.903	2.635
<b>Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio</b>	<b>12.435</b>	<b>875</b>	<b>(826)</b>	<b>12.484</b>

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	29.732	13.083	2.090	44.905

**Ejercicio 2016**

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	18.640	182	18.822
Inversiones empresa grupo y asociadas	1.011	-	-	1.011
Inversiones financieras largo plazo	-	-	61	61
Activos por impuesto diferido	-	-	16.784	16.784
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.011</b>	<b>18.640</b>	<b>17.027</b>	<b>36.678</b>
Existencias	27.273	-	-	27.273
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	1.816	94	877	2.787
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	734	-	144	878
Inversiones financieras a corto plazo	169	35	13	217
Tesorería	-	-	3.234	3.234
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>29.992</b>	<b>129</b>	<b>4.268</b>	<b>34.389</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31.003</b>	<b>18.769</b>	<b>21.295</b>	<b>71.067</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.640</b>	<b>33.640</b>
Deudas no corrientes	-	7.013	16.718	23.731
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	4.447	4.447
Pasivo por impuesto diferido	-	-	682	682
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>7.013</b>	<b>21.847</b>	<b>27.588</b>
Deudas corrientes	4.072	92	184	4.348
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.080	582	557	4.219
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.152</b>	<b>674</b>	<b>741</b>	<b>8.567</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.152</b>	<b>7.687</b>	<b>56.228</b>	<b>71.067</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>				
Importe neto de la cifra de negocios	23.479	447	48	23.974
Otros ingresos de explotación	36	-	11	47
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(13.539)	50	2	(13.487)
Gastos de personal	(2.546)	-	(590)	(3.136)
Otros gastos de explotación	(4.319)	(189)	(1.449)	(5.957)
Amortización del inmovilizado	-	-	(68)	(68)
<b>Resultado consolidado de explotación- Beneficio</b>	<b>3.111</b>	<b>308</b>	<b>(2.046)</b>	<b>1.373</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	2.727	-	2.727
Ingresos financieros	-	-	540	540
Gastos financieros	(255)	(289)	(916)	(1.460)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	124	-	-	124
<b>Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio</b>	<b>12.435</b>	<b>1.143</b>	<b>(3.729)</b>	<b>3.304</b>
Impuestos sobre beneficios	(682)	-	1.411	729
<b>Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio</b>	<b>12.435</b>	<b>875</b>	<b>(826)</b>	<b>4.033</b>

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	17.508	5.980	486	23.974

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2017 y 2016.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias en los ejercicios 2017 y 2016.

## **7. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	-
Trasposos	15.913
Variaciones de valor	2.727
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>18.640</b>
Adiciones y dotaciones	81
Variaciones de valor	834
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>19.555</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 834 y 2.727 miles de euros, respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Nota 4-d).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Superficie total (m2)	
	31/12/2017	31/12/2016
Residencial	4.669	4.669
Locales	711	711
<b>Total</b>	<b>5.380</b>	<b>5.380</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones inmobiliarias se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Deuda	Valor de mercado	Deuda	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	6.814	19.555	7.013	18.640
<b>Total</b>	<b>6.814</b>	<b>19.555</b>	<b>7.013</b>	<b>18.640</b>

**8. Arrendamientos**

*Arrendamiento operativo*

*En su condición de arrendatario-*

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
En un año	155	128
De 2 a 5 años	98	18
A más de 5 años	-	-

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2017 y 2016 asciende a 173 y 123 miles de euros, respectivamente.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

Los contratos de arrendamientos más significativos corresponden a las actuales oficinas de la Sociedad Dominante en Barcelona y Madrid.

*En su condición de arrendador-*

El Grupo no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas mínimas no cancelables de importe significativo.

**9. Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos**

El saldo de las participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.16	31.12.17
Alemina Investments, S.L.	400	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	246	31
<b>Total</b>	<b>646</b>	<b>52</b>

Las inversiones en empresas asociadas corresponden a la participación del 10% en el capital que la Sociedad Dominante mantiene en las sociedades Alemina Investments, S.L. y Leterana Servicios y Gestiones, S.L. Cada una de estas sociedades tiene por actividad la adquisición y posterior transformación de un edificio para su venta posterior.

Durante el ejercicio 2016, Alemina Investment, S.L. procedió a la adaptación previa del edificio que ostenta y al inicio de la venta del mismo en unidades individuales (viviendas), concluyendo la totalidad de las ventas en el presente ejercicio 2017. Por su parte, Leterana Servicios y Gestiones, S.L. es poseedora de un edificio sobre el cual realizó su adaptación en el ejercicio 2016, procediendo a la totalidad de la venta del mismo, en unidades individuales (viviendas), durante el presente ejercicio 2017.

Estas inversiones, consideradas como cartera de valores en el ejercicio 2015 por no ser su actividad significativa, fueron consideradas en el ejercicio 2016 como inversiones en negocios conjuntos. Este tratamiento se realizó bajo la consideración que fue durante dicho ejercicio cuando la actividad de estas sociedades se materializó. El criterio seguido por el Grupo para determinar que se trata de un negocio conjunto se ha basado en los acuerdos suscritos entre los accionistas y en la práctica en la gestión de los proyectos que se ha llevado a cabo. Estos acuerdos pueden permitir al Grupo obtener una participación en beneficios superior al porcentaje de capital ostentado, el cual está en función de un escalado de rentabilidad final de cada uno de los proyectos. La mejor estimación del Grupo a 31 de diciembre de 2016 fue que la misma sería del 10%.

Las principales variaciones del ejercicio son debidas principalmente al reparto de dividendos en la sociedad Alemina Investments, S.L. y la sociedad Leterana Servicios y Gestiones, S.L. por importe de 159 y 35 miles de euros, respectivamente y devolución de prima de emisión por importes de 187 y 311 miles de euros, respectivamente.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**10. Inversiones financieras a largo plazo**

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

**31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	2.525	-	2.525
Préstamos y partidas a cobrar	-	50	50
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.525</b>	<b>50</b>	<b>2.575</b>

**31 de diciembre de 2016**

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	25	-	25
Préstamos y partidas a cobrar	-	36	36
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>61</b>

*Activos financieros disponibles para la venta – Participación en Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.*

Con fecha 10 de abril de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la escritura pública de constitución de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la transmisión del 98,0590% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada a cuatro nuevos accionistas, siendo Pylades Investments Holding, B.V. (sociedad perteneciente al grupo APG) el nuevo accionista mayoritario con una participación del 97,04% en el capital social.

Posteriormente y, mediante sucesivas ampliaciones de capital materializadas durante los meses de mayo, septiembre y noviembre de 2017, se ha ampliado el capital social de dicha sociedad participada en un importe agregado de 128.800 miles de euros, ascendiendo las aportaciones materializadas por el Grupo a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%.

En este sentido, con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de prestación de servicios (Asset Management Agreement) con Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. por el cual prestará servicios administrativos, contables y fiscales así como llevará a cabo, en exclusiva, la gestión de todo su negocio inmobiliario, incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión, de desarrollo de proyectos inmobiliarios así como las necesarias propuestas de desinversión para una adecuada rotación de activos. Los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante el ejercicio 2017 han ascendido a 1.455 miles de euros (Nota 18).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

Los principales datos de la citada sociedad se adjuntan en la siguiente tabla:

2017	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta	Accionista/Socio
		Capital	Reservas	Resultado			
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES: VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	128.800	1.439	(126)	1,94%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.

(\*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

## 11. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>18.115</b>	<b>23.547</b>	<b>1.196</b>	<b>(30)</b>	<b>42.828</b>
Adiciones y dotaciones	-	12.616	3.391	(210)	15.797
Trasposos	-	(15.653)	(260)	-	(15.913)
Bajas y retiros	-	(13.517)	(1.952)	30	(15.439)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>18.115</b>	<b>6.993</b>	<b>2.375</b>	<b>(210)</b>	<b>27.273</b>
Adiciones y dotaciones	-	35.606	4.405	(455)	39.556
Trasposos	-	1.752	(1.752)	-	-
Bajas y retiros	-	(22.326)	(3.238)	209	(25.355)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>18.115</b>	<b>22.025</b>	<b>1.790</b>	<b>(456)</b>	<b>41.474</b>

Las adiciones registradas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose ésta a cabo, en muchos casos, dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el presente ejercicio el Grupo ha materializado la venta de determinadas unidades residenciales (pisos y plazas de parking) relacionadas promociones o transformaciones realizadas en las ciudades de Barcelona y Madrid que han supuesto la baja de 22.326 miles de euros de coste.

Los intereses capitalizados por el Grupo durante el ejercicio 2017 han ascendido a 188 miles de euros.

### Opciones de Compra –

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Número de Opciones de Compra Brutas (en número)	14	23
Primas Brutas de Opciones de Compra (en miles de euros)	1.790	2.375
Derechos de inversión por Opciones de Compra Brutas (en miles de euros)	135.343	165.930

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

El saldo neto de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian con rigor, y para las que la Dirección del Grupo se planteará, una vez llegado su vencimiento, la continuidad del proyecto en función de su adaptación a las condiciones de mercado. La finalidad de las opciones de compra es la adquisición de inmuebles que van a ser objeto de la actividad del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.790 miles de euros siendo el importe de la provisión de dichas primas de 455 miles de euros. El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 88.901 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año.

*Deterioros -*

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no mantiene deterioro alguno asociado a las partidas "Terrenos y Solares" y "Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" dado que, de acuerdo a los criterios de valoración descritos en la Nota 4-g, no se estima una reducción de su valor neto de realización. Conforme a las condiciones del Convenio de Acreedores descritas en la Nota 1, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. constituyó hipoteca sobre el suelo registrado en la partida "Terrenos y Solares" en garantía de los acreedores adheridos a la Alternativa B del citado convenio. En este sentido, llegado el vencimiento de la deuda, los citados acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna de las deudoras. Dicha condición ha sido considerada por el experto independiente, CoreSolutions, S.L. en la determinación del valor recuperable del activo.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a la partida "Opciones de compra" por importe de 455 miles de euros vinculado con aquellas opciones que no se estima ejecutar en su vencimiento.

*Otros aspectos -*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, no existen compromisos de venta de promociones no reconocidos como ingreso por no estar formalizadas las escrituras de transmisión de propiedad.

Se incluyen al 31 de diciembre de 2017 y 2016 inmuebles afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Terrenos y solares	15.289	18.115	14.545	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	12.576	14.146	4.072	6.673
<b>Total</b>	<b>27.865</b>	<b>32.261</b>	<b>18.617</b>	<b>24.788</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**12. Deudores comerciales y otros**

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes	1.051	634
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	36	92
Deudores varios	1.034	1.235
<b>Total</b>	<b>2.121</b>	<b>1.961</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el análisis de la antigüedad de la cuenta de clientes y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo no vencido	1.961	1.591
Vencido de 1 a 90 días	1	6
Vencido de 91 a 180 días	-	49
Vencido a más de 180 días	159	315
<b>Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios</b>	<b>2.121</b>	<b>1.961</b>

**13. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" asciende a 3.715 y 3.234 miles de euros, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

No existen importes indisponibles al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

**14. Patrimonio Neto**

***Capital social***

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante inició su cotización en el mercado continuo en las bolsas de Madrid y Barcelona el 5 de abril de 2006 (Nota 1). Como consecuencia de la presentación del concurso voluntario de acreedores el 19 de marzo del 2013, quedó suspendida su cotización bursátil en el mercado continuo, volviendo a la cotización el 30 de octubre de 2014, una vez superada la situación concursal con fecha 8 de julio de 2014 (Nota 1).

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, son las siguientes:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

	31/12/2017			31/12/2016		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>						
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	7.877.318	24,84%	292.281	9.080.709	28,50%
Briarwood Capital Partners LP	1.649.525	-	5,02%	1.649.525	-	5,02%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	-	5,00%	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Metavalor FI	1.205.707	-	3,67%	-	-	-
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%	657.770	-	2,00%
Jormavi, S.L.	-	-	-	1.650.000	-	5,02%

Con fecha 26 de enero de 2018, D. Luis Hernández de Cabanyes ha comunicado a Comisión Nacional del Mercado de Valores la enajenación de 108.228 acciones, reduciendo su porcentaje hasta el 24,51% del capital social.

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2018, Briarwood Capital Partners, L.P. ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la enajenación de 9.520 acciones, reduciendo su porcentaje hasta el 4,99% del capital social.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

El artículo 13 de los Estatutos Sociales actualmente en vigor no prevé restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones.

**Prima de emisión –**

La prima de emisión es de libre disposición. No obstante, mientras la Sociedad Dominante tenga pérdidas pendientes de compensar, no será distribuible.

Durante los ejercicios 2016 y 2017 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

**Reserva legal –**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017, la reserva legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**Reservas voluntarias –**

A 31 de diciembre de 2017, el importe de las reservas voluntarias de la Sociedad Dominante se sitúa en los 14.378 miles de euros.

Dichas reservas son de libre disposición, no obstante, mientras la Sociedad Dominante tenga pérdidas pendientes de compensar, el destino de las reservas voluntarias es su compensación.

**Acciones propias –**

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>490.376</b>	<b>490</b>	<b>2.340</b>
Pagos basados en acciones propias	(14.081)	(14)	(56)
Adquisición de acciones propias	167.436	168	283
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>643.731</b>	<b>644</b>	<b>2.567</b>
Pagos basados en acciones propias	(27.736)	(28)	(111)
Adquisición de acciones propias	191.811	192	557
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>807.806</b>	<b>808</b>	<b>3.013</b>

A fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado, autorizando expresamente al Consejo de Administración según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

- a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad Dominante o indirectamente a través de sus sociedades dominadas.
- b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.
- c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.
- d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.
- e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años.

Expresamente se hizo constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

## **Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**

#### **(Importes expresados en miles de euros)**

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente tres planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016 y 10 de mayo de 2017 por el Consejo de Administración, respectivamente.

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionista.

Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. Asimismo, el plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. Finalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contempla inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022.

Dichos planes tienen por objeto retribuir a los empleados adheridos a los mismos, motivar que su trabajo se oriente al medio plazo, y fomentar e incentivar su permanencia. La entrega de las acciones está condicionada a que el beneficiario mantenga la condición de empleado a la fecha de entrega de las acciones.

Durante el ejercicio 2017 se han entregado 27.736 acciones propias (14.081 en el ejercicio 2016), de acuerdo a lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 45 miles de euros (20 miles de euros en 2016), registrándose en el epígrafe "Otros gastos sociales". La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 66 miles de euros (36 miles de euros en 2016), se ha registrado como una minoración del epígrafe "Reservas".

### **15. Contingencias**

Con fecha 2 de julio de 2014, la Agencia Tributaria impugnó la modificación de las listas de acreedores definitivas con motivo de la adjudicación de activos realizada el 11 de junio a favor de las entidades financieras, donde sus créditos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido pasaban a tener calificación de créditos ordinarios. Su petición, una vez perdido el privilegio especial, era que se le reconociera expresamente que un 50% del principal de su crédito quedara como crédito con privilegio general, el otro 50% restante como crédito ordinario y sus intereses como crédito subordinado. El importe total sobre el que se presentó la alegación era de 9.946 miles de euros.

Con fecha 16 de julio de 2014, el Grupo Renta Corporación contestó a la demanda incidental de impugnación de la Agencia Tributaria. El 8 de septiembre de 2014 el Juzgado desestimó íntegramente dicha demanda de la Agencia Tributaria calificando el crédito tributario remanente no cubierto con la garantía real como 100% ordinario. Dicha sentencia fue recurrida por la Agencia Tributaria y con fecha 13 de mayo de 2015 se obtuvo la resolución de la Audiencia Provincial de Barcelona calificando el crédito con la Agencia Tributaria como privilegio general. A pesar de que dicha sentencia fue recurrida por el Grupo ante el tribunal Supremo, se modificó la calificación de dicho crédito.

Con fecha 3 de julio de 2015 la Sociedad Dominante y la Agencia Tributaria firmaron un Acuerdo Singular de Pago donde se determinó que el importe pendiente de pago ascendía a 10.538 miles de euros. El 6 de julio se realizó el primer pago de 3.785 miles de euros mediante compensación de la cantidad de 2.873 miles de euros de Hacienda Pública deudora y una salida de tesorería de 912 mil euros. Por el importe restante de 6.753 miles de euros, pendiente de pago, se acordó un calendario de pagos aplazados en 5 años, habiéndose realizado el primer pago el 20 de diciembre de 2015.

Por otro lado, la deuda controvertida mencionada anteriormente, tiene su origen en las declaraciones liquidaciones de IVA del Grupo (régimen especial de Grupo por el que legalmente se declara a todas las entidades del Grupo responsables solidarias de la deuda), motivo por el cual, la Agencia Tributaria remitió a las compañías que

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

formaban el citado Grupo de IVA (Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate 2, S.L., Renta Corporación Real Estate 3, S.L., Renta Corporación Real Estate 4, S.L., Renta Corporación Real Estate 5, S.L. y Renta Corporación Real Estate 6, S.L.) notificaciones de inicio de expediente y acuerdos de declaración de responsabilidad solidaria que han sido debidamente impugnados el Grupo Renta Corporación.

No obstante, al tratarse de una única deuda a abonar por el Grupo, el cumplimiento del Acuerdo Singular de Pago por parte de la Sociedad Dominante, supondrá la extinción total de la misma, por lo que, aun cuando finalmente se confirmará la procedencia de dicha derivación de responsabilidad, la misma no tendría efectos prácticos, toda vez que la deuda habría sido satisfecha por el deudor principal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 el Tribunal Supremo ha admitido el recurso de casación presentado por la Sociedad Dominante contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, el 13 de mayo de 2013, respectiva a la calificación del crédito con la Agencia Tributaria mencionado anteriormente.

Según la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores externos no es probable que el riesgo que se pueda derivar de los hechos indicados se materialice en un nuevo pasivo para el Grupo.

**16. Deudas corrientes y no corrientes**

El detalle de las “Deudas corrientes y no corrientes”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total largo plazo	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamo participativo	-	163	155	147	14.460	-	14.925	14.925
Préstamos hipotecarios	-	217	225	233	242	5.689	6.606	6.606
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Deuda concursal (Nota 1)	-	348	331	420	551	463	2.113	2.113
<b>Total deudas no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>728</b>	<b>711</b>	<b>800</b>	<b>15.253</b>	<b>6.152</b>	<b>23.644</b>	<b>23.644</b>
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	368	199	255	262	268	6.928	7.912	8.280
Intereses y otros	364	-	-	-	-	-	-	364
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Otros préstamos	-	4.350	-	-	-	-	4.350	4.350
Intereses y otros	257	-	-	-	-	-	-	257
<b>Total deudas corrientes</b>	<b>989</b>	<b>4.549</b>	<b>255</b>	<b>262</b>	<b>268</b>	<b>6.928</b>	<b>12.262</b>	<b>13.251</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamo participativo	-	163	155	148	141	13.754	14.361	14.361
Préstamos hipotecarios	-	201	209	217	225	6.161	7.013	7.013
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Deuda concursal (Nota 1)	-	344	327	316	394	976	2.357	2.357
<b>Total deudas no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>708</b>	<b>691</b>	<b>681</b>	<b>760</b>	<b>20.891</b>	<b>23.731</b>	<b>23.731</b>
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	2.133	82	140	146	146	1.425	1.939	4.072
Intereses y otros	184	-	-	-	-	-	-	184
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Otros préstamos	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y otros	92	-	-	-	-	-	-	92
<b>Total deudas corrientes</b>	<b>2.409</b>	<b>82</b>	<b>140</b>	<b>146</b>	<b>146</b>	<b>1.425</b>	<b>1.939</b>	<b>4.348</b>

**Préstamos participativo no corriente –**

El préstamo participativo no corriente incluye la deuda correspondiente a los acreedores financieros adheridos a la Alternativa B del Convenio de Acreedores de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales y cuyo vencimiento está previsto para el año 2022. Dicha deuda se registra a coste amortizado, habiendo sido descontada a una tasa del 5,12%. El valor de dicho préstamo, una vez considerados los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas asciende a 19 millones de euros. Dicho incremento se corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

En garantía de esta deuda participativa se constituyó hipoteca sobre el suelo descrito en la Nota 1. De acuerdo a lo establecido en el Convenio de Acreedores, llegado el vencimiento de la deuda los acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna al Grupo.

**Préstamos hipotecarios y otros préstamos –**

*No corriente-*

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda contraída por el Grupo para financiar las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

*Corriente –*

Durante el presente ejercicio el Grupo ha firmado seis nuevos contratos de préstamo hipotecario por importe de 14.747 miles de euros, así como cinco préstamos particulares por importe conjunto de 4.350 miles de euros destinados a financiar el desarrollo de varias promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de “Existencias” al 31 de diciembre de 2017 (Nota 11). El préstamo hipotecario tiene vencimiento fijado a más de 5 años (con sus respectivas cuotas de amortización) mientras que los préstamos particulares tienen vencimiento fijado en el año 2019.

En aplicación de la modificación de la NIC 7, a continuación, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el balance de situación consolidado inicial y final, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no lo suponen:

	Miles de Euros					31/12/2017
	01/01/2017	Flujos de caja	Sin impactos en flujos de caja			
			Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>						
Préstamo participativo largo plazo	14.361	-	-	744	(180)	14.925
Préstamos hipotecarios largo plazo	8.952	5.774	-	-	(208)	14.518
Otros préstamos largo plazo	-	4.350	-	-	-	4.350
Deuda concursal largo plazo	2.357	-	-	123	(367)	2.113
Préstamos hipotecarios corto plazo	2.133	(1.973)	-	-	208	368
Intereses y otros corto plazo	276	10	154	-	181	621
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>28.079</b>	<b>8.161</b>	<b>154</b>	<b>867</b>	<b>(366)</b>	<b>36.895</b>

***Avales y garantías –***

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha prestado avales a favor de terceros por importe de 1.689 miles de euros (2.950 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), en su mayor parte para garantizar las obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado.

***Intereses –***

El tipo de interés de la deuda hipotecaria vigente a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es del Euribor más un spread sobre el mismo de 3,55 y 3,59 puntos básicos, respectivamente.

Asimismo, el tipo de interés de los préstamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2017 es del 12%.

A 31 de diciembre de 2017, los intereses devengados y no pagados ascienden a 518 miles euros.

**Objetivo de la política de gestión de riesgos –**

La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo), 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.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

*Riesgo de mercado: tipo de cambio*

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no tiene sociedades internacionales por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

*Riesgo de mercado: tipo de interés*

El Grupo tiene un préstamo participativo por importe nominal 18,1 millones de euros garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés fijo de entre el 1% y el 3% dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En el ejercicio 2017, al ser el resultado consolidado superior a los 10 millones de euros, este crédito ha devengado intereses variables por este concepto (el ejercicio 2016 no devengó interés alguno).

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores para la deuda participativa, tipo efectivo y base de cálculo, hacen que exista una cobertura natural limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

*Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2017, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

*Riesgo de liquidez*

La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

Cabe destacar la realización de varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas durante los ejercicios 2017 y 2016 con varias entidades de crédito españolas. Estas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal inferior a los dos años.

Por otro lado, Grupo Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianza con socios financieros, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

**17. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	57	69	146	122
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	268	64	391	1
Hacienda Pública, por impuesto corriente	2.112	693	-	-
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	1.418	1.215
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	-	-	253	168
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	36	31
<b>Total saldos corrientes</b>	<b>2.437</b>	<b>826</b>	<b>2.244</b>	<b>1.537</b>
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	2.994	4.447
Pasivos por impuesto diferido	-	-	950	682
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas	19.759	16.784	-	-
Otros activos por impuestos diferidos	699	-	-	-
<b>Total saldos no corrientes</b>	<b>20.458</b>	<b>16.784</b>	<b>3.944</b>	<b>5.129</b>

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores en fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió a 31 de diciembre de 2013 el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto de Sociedades y por el Impuesto sobre Valor Añadido, por lo que las sociedades integrantes del Grupo pasaron a la tributación individual.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

Durante el ejercicio 2015, una vez aprobado del Convenio de Acreedores mencionado en la Nota 1, el Grupo Renta Corporación volvió a la tributación consolidada avanzada por Impuesto Sobre el Valor Añadido en Régimen de Prorrata Especial.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015 establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros, en un 50% si la cifra de negocio se encuentra entre los 20 y 60 millones de euros y en un 70% si la cifra de negocio es inferior a los 20 millones de euros. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)</b>			12.715
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Dividendos	-	(194)	(194)
Donaciones	249	-	249
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	1.936	-	1.936
Otros	1	-	1
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Deterioro opciones de compra	-	(210)	(210)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	75.559	-	75.559
Amortización no deducible	-	(15)	(15)
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro opciones de compra	425	-	425
Gastos financieros no deducibles	597	-	597
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>78.767</b>	<b>(419)</b>	<b>91.063</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**31 de diciembre de 2016**

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)</b>			1.054
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Donaciones	114	-	114
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	4.861	-	4.961
<b>Diferencias temporarias:</b>			
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Deterioro opciones de compra	-	(438)	(438)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	6.665	-	6.665
Amortización no deducible	-	(15)	(16)
<b>Con origen en ejercicio actual-</b>			
Deterioro opciones de compra	210	-	210
Gastos financieros no deducibles	640	-	640
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>12.490</b>	<b>(453)</b>	<b>13.091</b>

El aumento de la base imponible fiscal por diferencias permanentes de los ejercicios 2017 y 2016 corresponde principalmente, a la aplicación del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. En consecuencia, el Grupo ha integrado en la base imponible del presente y anterior ejercicio un importe de 5.606 miles de euros,

Por su parte, la disminución de la base imponible por diferencias permanentes se corresponde a la reversión de la provisión dotada en ejercicios anteriores regularizar el valor de la participación mantenida en la sociedad Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Finalmente, el aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales del ejercicio 2017 se corresponde, principalmente, a la reversión e imputación en la base imponible de la totalidad de los ajustes negativos registrados en el ejercicio 2014 en concepto de quitas y esperas de los créditos intragrupo una vez se ha materializado la condonación de dichas deudas con fecha 31 de diciembre de 2017 (Nota 1).

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

	Miles de euros	
	2017	2016
Total Resultado contable antes de impuestos	12.715	1.054
Diferencias permanentes	1.992	4.975
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>14.707</b>	<b>6.029</b>
Cuota al 25%	(3.677)	(1.507)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(18.834)	(1.766)
Deducciones	373	245
Compensación bases imponibles negativas	21.603	2.482
Activación de crédito fiscal	3.419	2.048
Pasivos por impuesto diferido revalorizaciones inversiones inmobiliarias	(268)	(682)
Otros ajustes	19	(91)
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>2.635</b>	<b>729</b>
- Por impuesto corriente	(771)	(571)
- Por impuesto diferido	3.406	1.300

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto de Sociedades del ejercicio 2017 corresponden a la mejor estimación posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y pueden diferir de la liquidación definitiva del impuesto del ejercicio cuyo plazo de presentación comprende del 1 al 25 de julio de 2018.

*Impuestos diferidos de activo netos –*

El movimiento del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros						
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017
Activos por impuesto diferido:							
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	38.240	2.048	(1.666)	38.622	3.419	(18.890)	23.151
Otros	443	-	-	443	255	-	698
Pasivos por impuesto diferido	(23.947)	-	1.666	(22.281)	-	18.890	(3.391)
<b>Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo netos</b>	<b>14.736</b>	<b>2.048</b>	<b>-</b>	<b>16.784</b>	<b>3.674</b>	<b>-</b>	<b>20.458</b>

Con motivo de la salida del concurso de acreedores en fecha 8 de julio de 2014, con sentencia de confirmación plena de fecha 17 de septiembre de 2014, las sociedades del Grupo reconocieron, de acuerdo con el despliegue del convenio de acreedores aprobado, las deudas concursadas de acuerdo a su valor razonable. Esta situación supuso que en el ejercicio 2014 se reconocieron ingresos financieros por quitas y por efecto de la actualización de las deudas concursadas (esperas) por un importe de 54.985 miles euros en Renta Corporación Real Estate, S.A. y de 56.417 miles de euros en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Dicha situación implicó que en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, el Grupo, atendiendo al criterio establecido en el artículo 19.14 de la TRLIS, realizase los correspondientes ajustes negativos como consecuencia de los ingresos registrados en el ejercicio por las quitas y esperas. Estos ajustes serán imputados en las bases imponibles futuras a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite de los citados ingresos. No obstante, en el supuesto de que el importe del ingreso

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

mencionado sea superior al importe total de gastos financieros pendientes de registrar, derivados de la misma deuda, la imputación de aquel en la base imponible se realizará proporcionalmente a los gastos financieros registrados en cada periodo impositivo respecto de los gastos financieros totales pendientes de registrar derivados de la misma deuda.

En consecuencia, los pasivos por impuesto diferido asociados a estas diferencias temporarias, que serán revertidas hasta el vencimiento de las deudas (años 2022 a 2030), ascendían en el momento inicial a 27.850 miles de euros. El Grupo disponía al 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 miles de euros, para las cuales no se venían registrando los activos por impuesto diferido, que los Administradores entienden que por su naturaleza, pertenencia a la misma autoridad fiscal, con un horizonte temporal superior a la reversión de los pasivos por impuesto diferido, que en parte se han originado por los efectos de la misma salida del concurso de acreedores, debían ser objeto de reconocimiento hasta igualar el importe de los pasivos por impuesto diferido, por importe de 27.850 miles de euros.

Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos diferidos sean mostrados en balance por su neto, dando debido detalle como desglose en esta Nota.

De acuerdo a lo anteriormente indicado, el Grupo ha revertido en el ejercicio 2017 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas indicadas por importe de 75.559 miles de euros cuyos impuestos diferidos asociados ascienden a 19.271 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2017, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 20.458 miles de euros, cuya recuperación se ha estimado de acuerdo a la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2018.

Dicho plan de negocio ha sido elaborado asumiendo básicamente las siguientes premisas:

- Se ajusta a un plazo temporal de 5 años, quinquenio 2018-2022, el cual se entiende que recoge razonablemente un ciclo de negocio del sector inmobiliario que puede ser estimado.
- Elaborado en un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y con un mayor acceso a la financiación.
- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:
  - Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.
  - Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
  - Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos que debiera garantizar una mayor y más recurrente fuente de ingresos.
- Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y en el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general.

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –*

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2017 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	2016	Compensación Bases Imponibles	2017
2008	78.637	45.455	33.182
2009	65.134	40.956	24.178
2010	38.609	-	38.609
2011	7.213	-	7.213
2012	43.394	-	43.394
2013	2.873	-	2.873
2014	42.976	-	42.976
<b>Total</b>	<b>278.836</b>	<b>86.411</b>	<b>192.425</b>

Por tanto, el crédito fiscal por bases imponibles negativas para las cuales se ha registrado el activo por impuesto diferido asociado a los hechos descritos anteriormente al 31 diciembre de 2017 asciende a 92.604 miles de euros sobre un total de 192.425 miles de euros.

*Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducciones –*

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2017 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores, las cuales no han sido capitalizadas en el balance de situación consolidado adjunto, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por reinversión	2008	192	2023
	2009	56	2024
	2010	38	2025
		<b>286</b>	

*Impuestos diferidos de pasivo –*

	Miles de Euros				
	31/12/2015	Adiciones	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017
Revalorizaciones inversiones inmobiliarias	-	682	682	268	950
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>682</b>	<b>682</b>	<b>268</b>	<b>950</b>

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

*Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

**18. Ingresos y gastos**

**Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ventas de inmuebles	29.732	17.508
Gestión de proyectos inmobiliarios	13.083	5.980
Prestación de servicios patrimonial	1.455	-
Alquileres	635	486
<b>Total</b>	<b>44.905</b>	<b>23.974</b>

La totalidad de la cifra neta de negocios del Grupo se ha realizado en el mercado nacional, principalmente en los mercados de Barcelona y Madrid.

**Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación**

El epígrafe " Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación " de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 8)	35.343	12.616
Traspaso de opciones de compra (Nota 8)	1.752	260
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	(37.095)	(12.876)
Variación de existencias de las bajas (Nota 8)	(22.326)	(13.517)
Reversión del deterioro de las existencias (Nota8)	-	30
<b>Total</b>	<b>(22.326)</b>	<b>(13.487)</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**Gastos de personal**

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	3.466	2.754
Seguridad Social a cargo de la Empresa	416	348
Otros gastos sociales	51	34
<b>Total</b>	<b>3.933</b>	<b>3.136</b>

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 45 y 20 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio de los planes de acciones a empleados, directivos y Consejero Delegado descritos en la Nota 13.

**Ingresos y gastos financieros**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	39	120
Otros Ingresos financieros	481	420
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>520</b>	<b>540</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Notas 1)	(867)	(856)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(1.213)	(604)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	188	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(1.892)</b>	<b>(1.460)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(1.372)</b>	<b>(920)</b>

**19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**Operaciones con vinculadas -**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**Ejercicio 2017**

	Miles de Euros					
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Dividendos recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Ingresos/(gastos) por intereses financieros por actualización de deudas
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(115)	-	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(40)	-	-	-	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	1.464	-	-	-	-	-
Alemina Investments, S.L.	52	-	159	-	4	-
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	241	-	35	-	35	-
Fundación Renta Corporación	-	-	-	(247)	-	-
<b>Total</b>	<b>1.757</b>	<b>(155)</b>	<b>194</b>	<b>(247)</b>	<b>39</b>	<b>-</b>

**Ejercicio 2016**

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(100)	-
Oravla, S.L.	-	(36)	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	-	-	-
Alemina Investments, S.L.	478	-	45
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	2	-	75
Iglú Verde, S.L.	-	(30)	-
<b>Total</b>	<b>480</b>	<b>(166)</b>	<b>120</b>

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 se ha materializado la condonación recíproca de los créditos que la Sociedad Dominante y su sociedad íntegramente participada, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**Saldos con vinculadas –**

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es siguiente:

**Ejercicio 2017**

	Miles de Euros
	Cuentas a cobrar corrientes
Alemina Investments, S.L.	36
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	21
<b>Total</b>	<b>57</b>

**Ejercicio 2016**

	Miles de Euros		
	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Cuentas a cobrar corrientes
Alemina Investments, S.L.	365	55	-
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	-	823	-
Second House, S.L.U.	-	-	92
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>878</b>	<b>92</b>

**20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

**Ejercicio 2017**

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**Ejercicio 2016**

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Carlos Tusquets Trías de Bes	Consejero	Externo independiente
Juan Gallostra Isern	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos
Javier Carrasco Brugada	Secretario consejero	Otros consejeros externos

Durante el ejercicio 2017 han sido nombrados como consejeros Ainoa Grandes Massa, Luis Conde Moller y Manuel Valls Morató. Así mismo, José M<sup>a</sup> Cervera ha sido nombrado secretario no consejero. A su vez, durante el ejercicio 2017 han causado baja los consejeros Carlos Tusquets Trías de Bes, Javier Carrasco Brugada y Juan Gallostra Isern.

Los actuales miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Directas	Indirectas	Total	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	23,95%	24,84%	0,89%	27,61%	28,50%
D. David Vila Balta (*)	0,51%	-	0,51%	0,50%	-	0,50%
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06%	-	0,06%	-	-	-
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	-	5,00%	5,00%	-	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,63%	-	1,63%	1,72%	-	1,72%

(\*) Consejeros ejecutivos

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

*Retribuciones del Consejo de Administración –*

Las retribuciones devengadas en el Grupo Renta Corporación durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

	Miles de Euros	
	2017	2016
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**)	749	634
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	147	151
Retribución comisiones Delegadas	76	76
<b>Total</b>	<b>972</b>	<b>861</b>

(\*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.

(\*\*) Incluye el Plan de acciones del Vicepresidente y Consejero Delegado.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados del Grupo por importe de 59 miles de euros, en ambos ejercicios. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Asimismo, durante 2017 y 2016 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones adicionales ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 2 miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

*Retribución a la Alta Dirección –*

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad Dominante son todas aquellas personas que forman parte de la alta dirección, en concreto los 2 Consejeros Ejecutivos y el Director General Corporativo.

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2017 han ascendido a 1.016 miles de euros, de los cuales 749 miles de euros en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (860 y 634 miles de euros durante el ejercicio 2016, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluyen para el ejercicio 2017 la entrega de 5.692 acciones por importe de 9 miles de euros (2.846 acciones por importe de 4 miles de euros entregadas para 2016) al Consejero Delegado y 2.846 acciones por importe de 4 miles de euros (1.423 acciones por importe de 2 miles de euros para 2016) al Director General Corporativo, correspondientes al plan de acciones establecido por el Grupo que se menciona en la Nota 11.

Las acciones establecidas en el plan a entregar en los ejercicios 2018 a 2020 al Consejero Delegado y Director General Corporativo de la Sociedad Dominante ascienden a 45.545 (51.237 a 31 de diciembre de 2016 para el período 2017-2020) y a 22.769 (25.615 a 31 de diciembre de 2016 para el período 2017-2020), respectivamente.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los dos Consejeros Ejecutivos miembros de la alta dirección, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

**21. Otra información**

**Personal**

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2017		Nº Medio de empleados 2016	
	2017		2016		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Dirección	3	-	3	-	3	-	3	-
Titulados, técnicos y administrativos	8	23	7	22	8	22	6	22
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>22</b>

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual del 33%

**Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte, S.L. para 2017 y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. para 2016), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2017	2016
Servicios de auditoría	68	95
Otros servicios de verificación	10	10
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>78</b>	<b>105</b>
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	8
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**22. Período medio de pago a los proveedores**

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	6
Ratio de operaciones pagadas	4	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	8
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	47.988	23.106
Total pagos pendientes	301	74

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre).

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**23. Hechos Posteriores**

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria adjunta.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017**  
**(Importes expresados en miles de euros)**

**ANEXO I**

**ENTIDADES DEPENDIENTES**

	% participación				31.12.17				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros					
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta		
<b>Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)</b> Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	204	21.792	1.884	-	-	2
<b>Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U. (**)</b> Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	3	-	(2)	-	-	1
<b>Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. (**)</b> Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	60	-	(25)	-	-	2
<b>Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**)</b> Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	-	-	100%	100%	3	-	(2)	-	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1

(\*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

(\*\*) Sociedad no auditada.

(1) Negocio edificios

(2) Negocio edificios y suelo, y prestación de servicios

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
 (Importes expresados en miles de euros)

**ANEXO II**

**NEGOCIOS CONJUNTOS**

	% participación				31.12.17				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros					
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta		
<b>Alemina Investments, S.L. (*)</b> Serrano, 41, 4º - Madrid	10%	10%	-	-	211	42	173	(100)	-	1
<b>Leterana Servicios y Gestiones, S.L. (*)</b> Serrano, 41, 4º - Madrid	10%	10%	-	-	317	(732)	1.091	(343)	-	1

(\*) Sociedad no auditada.

(1) Negocio edificios

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

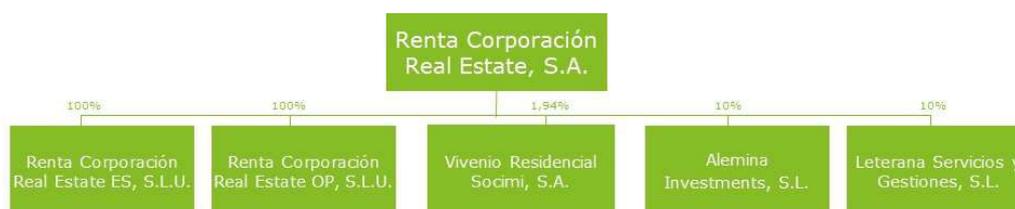
**Renta Corporación Real Estate, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

**1. Situación del Grupo**

Renta Corporación es un grupo inmobiliario que cuenta con más 25 años de experiencia en el sector inmobiliario durante los cuales se han analizado más de 7.000 edificios, 1.500 transacciones e invertido 2.500 millones de euros. La actividad de la compañía se centra básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del grupo Renta Corporación es la siguiente:



El Grupo distingue dos tipos de actividades: el negocio transaccional y el negocio patrimonial.

**Negocio transaccional**

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El “added-value” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad. En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de la creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como:

- Diseño de la transformación
- División o agrupación de espacios
- Rehabilitación (parcial o total)
- Gestión de arrendatarios (negociación con propietarios)
- Cambios de uso o redistribución de éstos
- Mejoras legales

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor con sus transacciones. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, que, en función de la operación, puede llevar a cabo las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta.

El Grupo adquiere el derecho de compra del inmueble durante un plazo de tiempo en el cual se diseña e implementa la operación de generación de valor.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

Considerando todo lo anterior, en el negocio transaccional se distinguen 2 líneas de negocio:

**a. Línea de negocio “Ventas de inmuebles”**

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final.  
El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a los 15 meses.

**b. Línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios”**

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador.  
El plazo medio de maduración de estas operaciones es de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

En el ejercicio 2017 han pasado por balance un 35% de las operaciones totales (44% en el ejercicio cerrado en el 2016).

A nivel de negocio transaccional, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- Operaciones “Core”: Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.
- Grandes Operaciones y Operaciones Singulares: Adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales) con inversión media superior a 5 millones de euros para su transformación y posterior venta.

**Negocio patrimonial**

Dentro del negocio patrimonial, se distinguen las siguientes líneas de negocio:

**c. Línea de negocio “Gestión de Socimi”**

Renta Corporación es gestor en exclusiva de la Socimi Vivenio constituida por la matriz del Grupo y el fondo de pensiones holandés APG en abril del 2017. La Socimi tiene como objetivo la adquisición y gestión de activos residenciales para su alquiler en Madrid y Barcelona, sin descartar otras capitales de provincia.

**d. Línea de negocio “Ingresos fincas en alquiler”**

El Grupo gestiona inmuebles en arrendamiento, tanto de activos residenciales de su propiedad como de terceros, cuya administración ha sido contratada.

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración y 3 comités: el Comité de Dirección, el Comité de Nombramientos y Retribuciones y el Comité de Auditoría. La selección de las operaciones que se llevarán a cabo se aprueban en el Comité de Dirección. El proceso de estudio y aprobación de operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**2. Evolución y resultado de los negocios**

Renta Corporación cierra el ejercicio 2017 con un **resultado neto** de 12,5 millones de euros, superando ampliamente el resultado del ejercicio 2016, que fue de 4,0 millones de euros.

Los **ingresos de las operaciones** del ejercicio 2017, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 44,9 millones de euros frente a los 23,9 millones de euros del ejercicio 2016.

El conjunto de **gastos de personal** del ejercicio 2017 del Grupo se sitúa en 3,9 millones de euros, frente a los 3,1 correspondientes al ejercicio 2016.

El **resultado consolidado de explotación** incluyendo las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias ha alcanzado los 11,3 millones de euros frente a los 4,1 de 2016. El incremento se debe principalmente a una mejora en el margen por operación.

El **EBITDA**, calculado como Resultado de explotación excluyendo amortizaciones e incluyendo la revalorización de las inversiones inmobiliarias, del ejercicio 2017 es de 11,4 millones de euros frente a la cifra del ejercicio anterior, que fue de 4,2 millones de euros. El incremento del EBITDA se debe, fundamentalmente, a la mejora en margen de la línea de negocio de "prestaciones de servicios", que alcanzado una cifra de 10,8 millones de euros (3,6 millones de euros a cierre del ejercicio 2016), seguido del margen de la línea de negocio de "ventas", que se sitúa en 6,8 millones de euros.

El **resultado financiero neto** del ejercicio se sitúa en -1,4 millones de euros, lo que supone una variación de -0,5 millones de euros en relación con el del año 2016.

Renta Corporación ha registrado un ingreso de 2,6 millones de euros en concepto de **impuesto de sociedades**, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- El gasto por impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente de la compañía por valor de -0,9 millones de euros.
- Reconocimiento de un activo fiscal derivado del ajuste fiscal proveniente de la reversión de la cartera por valor de 0,5 millones de euros, como consecuencia de la nueva normativa fiscal que obliga a revertir las pérdidas por deterioro de cartera en 5 años.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +0,1 millones de euros correspondientes al ajuste de gastos financieros no deducibles.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,9 millones de euros por bases imponibles negativas, a compensar con los beneficios futuros.

El **activo no corriente** asciende a 42,8 millones de euros e incluye principalmente inversiones inmobiliarias por importe de 19,6 millones de euros y un crédito fiscal de 20,5 millones de euros. La cifra total incrementa en 6,1 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2016 debido básicamente a la variación neta del crédito fiscal en el ejercicio actual, +3,7 millones de euros, y la variación de la participación de la compañía en vehículos de inversión, +2,0 millones de euros, principalmente, en la Socimi creada junto con el fondo de pensiones APG.

Los activos por impuestos diferidos incrementan en 3,7 millones de euros respecto al cierre del año 2016 debido al efecto neto del reconocimiento del crédito fiscal ya comentado y la reversión correspondiente al ejercicio actual. La cifra total del crédito fiscal reconocido, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, asciende a 19 millones de euros, quedando 23,5 millones de euros pendientes de activar.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Participaciones vehículos inversión	2,6	1,0	1,5
Inversiones inmobiliarias	19,6	18,6	0,9
Resto inmovilizado	0,2	0,2	0,0
Activos por impuestos diferidos	20,5	16,8	3,7
<b>Activo no corriente</b>	<b>42,8</b>	<b>36,7</b>	<b>6,1</b>

Las **existencias** se sitúan en 41,5 millones de euros, incrementando en 14,2 millones de euros respecto al cierre de 2016 debido principalmente a la inversión en la compra de nuevos activos y la transformación de los activos en cartera, compensada en parte por las ventas del ejercicio 2017. Esta cifra incluye opciones de compra brutas por valor de 1,8 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos de 135,3 millones de euros.

La cartera de negocio, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a cierre del año asciende a 157,3 millones de euros, significativamente inferior a los 215,0 millones de euros de diciembre de 2016, por la materialización durante el año de operaciones muy significativas como son el Hotel Open o calle Unió en Barcelona. La totalidad de los derechos de inversión se centra en las plazas de Madrid y Barcelona.

El detalle de **deudores** es el siguiente:

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Clientes y efectos a cobrar	1,1	0,7	0,4
Hacienda Pública	2,4	0,8	1,6
Deudores varios	1,0	1,2	-0,2
<b>Deudores</b>	<b>4,6</b>	<b>2,8</b>	<b>1,8</b>

A cierre del año 2017 el saldo de clientes asciende a 1,1 millones de euros, lo que supone un incremento de +0,4 millones de euros con respecto al cierre 2016.

El saldo deudor con la Hacienda Pública asciende a 2,4 millones de euros a cierre de diciembre de 2017 e incrementa en 1,6 millones de euros en comparación con el mes de diciembre de 2016 debido básicamente a los pagos a cuenta del impuesto de sociedades efectuados durante el año.

La cifra de otros deudores es de 1 millones de euros, ligeramente inferior al de cierre del ejercicio 2016. Esta partida incluye principalmente provisiones de fondos correspondientes a operaciones.

El **patrimonio neto** se sitúa en 45,6 millones de euros incrementando en 12 millones de euros respecto a los 33,6 millones de euros del mes de diciembre de 2016 por la aplicación del resultado positivo correspondiente al ejercicio 2017 compensado por la compra de acciones propias por valor de 0,5 millones de euros.

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Capital y Reservas	33,1	29,6	3,5
Resultado del período	12,5	4,0	8,5
<b>Patrimonio neto</b>	<b>45,6</b>	<b>33,6</b>	<b>12,1</b>

Los **acreedores** a largo plazo ascienden a 5,1 millones de euros y reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales pagadera en este año y los próximos 4 años, actualizada a tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Esta partida ha disminuido en 1,7 millones de euros por efecto de la

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

reclasificación de los vencimientos previstos para el 2018 reclasificándose estos importes del largo al corto plazo.

Los otros acreedores a largo plazo corresponden a los impuestos diferidos pasivos.

Los acreedores a corto plazo suponen 2,7 millones de euros y un incremento de 0,7 millones de euros en relación con el cierre del 2016. Este saldo se compone de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.

Las arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 0,7 millones de euros e incrementan en 0,6 millones de euros el saldo del año 2016, después de haber descendido significativamente en el segundo semestre, -1,6 millones de euros, como resultado del cierre de operaciones de venta muy relevantes como es por ejemplo la entrega de los pisos de Ronda General Mitre.

La partida de "Otros" se sitúa en 2,3 millones de euros, y aumenta en 0,7 millones de euros respecto del cierre del 2016, debido principalmente a la variación de la partida Otras deudas con las Administraciones Públicas.

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Acreedores largo plazo	5,1	6,8	-1,7
Otros largo plazo	1,0	0,7	0,3
Acreedores corto plazo	3,2	2,5	0,7
Arras / Ingresos anticipados	0,7	0,1	0,6
Otros corto plazo	2,3	1,6	0,7
<b>Acreedores a l/p y c/p</b>	<b>12,3</b>	<b>11,8</b>	<b>0,6</b>

La **deuda neta** total asciende a 30,9 millones de euros, 9,6 millones de euros superior a la de cierre de 2016 debido primordialmente al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

(M €)	dic-17	dic-16	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria L/P	6,6	7,0	-0,4
Operaciones con garantía hipotecaria C/P	8,3	4,1	4,2
Otras deudas financieras a C/P ( 1 )	4,4	0,0	4,3
Tesorería e inversiones financieras	-3,7	-4,3	0,5
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>15,5</b>	<b>6,8</b>	<b>8,7</b>
Deuda participativa ( 2 )	15,4	14,5	0,9
<b>Deuda neta total</b>	<b>30,9</b>	<b>21,4</b>	<b>9,6</b>

( 1 ) Incluye un préstamo no bancario retribuido para la financiación de una operación.

( 2 ) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa con un nominal de 18,0 M€ al tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo.

La actividad de la **Socimi**, iniciada durante el primer semestre y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, y de la que Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva, es un hito también relevante del año. Este vehículo ha sido creado con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España, principalmente en Barcelona y Madrid, por valor de 250 millones de euros en una primera fase, y cuenta ya con un capital comprometido de 130 millones de euros. A cierre del año el vehículo ha destinado un importe de aproximadamente 100 millones de euros a la compra de cuatro inmuebles residenciales en alquiler y cuenta con otros activos bajo estudio que se irán materializando en los próximos meses.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

Con esta Socimi la compañía inicia una nueva línea de negocio adicional que le supondrá ampliar su mercado objetivo y obtener mayores ingresos de manera más recurrente.

**3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal**

**Medioambiente**

El Grupo no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo. Renta Corporación ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

**Personal**

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y profesionalidad. Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran el Grupo. En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y facilitando, en la medida de lo posible, la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

Adicionalmente, véase Notas 32.1 y 32.2 de la presente memoria consolidada.

**4. Liquidez y recursos de capital**

**Liquidez y recursos de capital**

La deuda neta financiera asciende a 30,9 millones de euros frente a los 21,4 millones de euros del ejercicio anterior, el incremento es debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

Los instrumentos de financiación de la compañía son préstamos hipotecarios para la compra y rehabilitación de activos. Actualmente el LTV de las operaciones es del 70% y, para la inversión en CAPEX y la consiguiente generación de valor en los activos, se financia al 100%.

Por línea de negocio, la deuda se compone como se detalla:

**Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance**

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, el mismo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

En cualquier caso, cabe destacar que Renta Corporación dispone de 94 millones de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supone un crédito fiscal de 23,5 millones de euros. Esto supone que se soportará menos gasto por impuesto de sociedades en los próximos ejercicios.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**5. Principales riesgos e incertidumbres**

**Factores de riesgo financiero**

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo), 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.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados, e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no opera en mercados internacionales, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo y de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado.

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18 millones de euros, garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (ver Nota 2.c). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable de entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En el ejercicio 2017, este crédito ha devengado un tipo de interés del 1% (en el ejercicio 2016 no se devengó ningún tipo de interés al ser el resultado consolidado inferior a los 10 millones de euros).

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores para la deuda participativa, tipo efectivo y base de cálculo, hacen que exista una cobertura natural limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2017, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

Cabe destacar la realización de 6 nuevas operaciones de financiación hipotecaria cerradas en el ejercicio 2017 con varias entidades de crédito españolas (en el 2016 se cerraron tres operaciones de financiación hipotecaria). Éstas han financiado proyectos inmobiliarios “tipo” de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal muy reducido.

Por otra parte, Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianza con socios financieros, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarán mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición del riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

**6. Circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio**

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

**7. Información sobre la evolución previsible del Grupo**

Con fecha 28 de febrero de 2018, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para el año 2022 que se ha incorporado al ya existente para el Grupo Renta Corporación, quedando así cubiertos los cinco años del Plan Estratégico 2018-2022. Fruto de este plan, se ha ampliado el modelo de negocio del Grupo mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos en renta (propios y ajenos) que garantizan una mayor y más recurrente fuente de ingresos. Dicha línea de negocio se ha materializado durante el presente ejercicio con la formalización del contrato de gestión en exclusiva del negocio de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.

La actualización del plan estratégico para el período 2018-2022 se rige por:

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.
- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:
  - Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

- Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
- Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

El pasado mes de abril, Renta Corporación y la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, crearon una Socimi con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 250 millones de euros en una primera fase. El vehículo, que cuenta con un capital comprometido de 130 millones de euros, financiará las operaciones hasta un máximo del 50% del valor bruto de los activos y prevé salir a cotizar a finales del año 2018.

Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad se centrará en Madrid y Barcelona, aunque no descarta incursiones en otras capitales de provincia españolas. De esta manera, la compañía inicia una nueva línea de negocio adicional que le supondrá ampliar su mercado objetivo y obtener mayores ingresos de manera más recurrente.

APG, accionista mayoritario de la Socimi con un porcentaje de participación aproximado del 95% del capital, es uno de los mayores fondos de pensiones del mundo con un largo recorrido en el sector inmobiliario residencial, y desembarca en el mercado español a través de este vehículo de la mano de Renta Corporación, por las grandes oportunidades de sinergia y el alto grado de penetración de Renta Corporación en el mercado.

Durante este primer año Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi que ascienden a 1,5 millones de euros. A cierre del año, el vehículo ha destinado un importe superior a los 92 millones de euros a la compra de cuatro inmuebles residenciales en alquiler y cuenta con otros activos bajo estudio que se irán materializando en los próximos meses.

**8. Información en materia de pago a proveedores**

A 31 de diciembre de 2017, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 4 días.

**9. Acciones propias e información bursátil**

Durante el ejercicio 2017 se adquirieron 191.811 acciones propias y se entregaron 27.736 acciones propias a empleados cuyo valor a la fecha de entrega ha ascendido 45 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Otros gastos sociales".

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2017 tiene un total de 807.806 acciones propias (frente a las 643.731 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2016). El valor nominal de dichas acciones asciende a 808 miles de euros (644 miles de euros a cierre del ejercicio 2016).

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2017 con un valor de 2,93 euros por acción, un 59% por encima de los 1,84 euros por acción a cierre del ejercicio 2016, llegando a alcanzar un valor máximo de 3,43 euros por acción en el mes de agosto.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2017 es de 96,2 millones de euros, habiéndose negociado durante el ejercicio 23,6 millones de acciones con un valor de 61,8 millones de euros.

**Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017  
(Importes expresados en miles de euros)

**10. Hechos posteriores**

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

**11. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 51 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 5 hojas.

## ANEXO I

### INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

#### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

<b>FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA</b>	31/12/2017
--	------------

<b>C.I.F.</b>	A-62385729
---------------	------------

#### **DENOMINACIÓN SOCIAL**

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

#### **DOMICILIO SOCIAL**

VIA AUGUSTA 252-260, BARCELONA

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

## A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
04/12/2014	32.888.511,00	32.888.511	32.888.511

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí  No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
BRIARWOOD CAPITAL PARTNERS LP	1.649.525	0	5,02%
DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
DON BLAS HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
METAVALOR FI	1.205.707	0	3,67%
FUNDACION PRIVADA RENTA CORPORACION	986.655	0	3,00%
ACCION CONCERTADA	0	1.000.000	3,04%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
ACCION CONCERTADA	ACCION CONCERTADA	1.000.000

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
FUNDACION PRIVADA RENTA CORPORACION	21/12/2017	Se ha superado el 3% del capital Social
METAVALOR FI	14/12/2017	Se ha superado el 3% del capital Social
DINOMEN, S.L.	03/11/2017	Se ha descendido el 25% del capital Social
DOÑA M <sup>a</sup> ANGELES CAMPDERROS SALVANS	16/01/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
DOÑA M <sup>a</sup> ANGELES CAMPDERROS SALVANS	06/03/2017	Se ha descendido el 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	292.281	7.877.318	24,84%
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	535.000	0	1,63%
DON DAVID VILA BALTA	168.675	0	0,51%
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	1.645.099	0	5,00%
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	18.725	0	0,06%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	7.877.318

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	32,04%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON DAVID VILA BALTA	45.545	0	45.545	0,14%

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DON BLAS HERRERO VALLINA
DOÑA VANESA HERRERO VALLINA

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Ambos titulares de participaciones significativas son hermanos

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí  No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí  No

**Porcentaje de capital social afectado:**3,04%

**Breve descripción del concierto:**

Existe una acción concertada entre las sociedades hermanas que se citarán a continuación, por estar participadas por los mismos partícipes sociales.

Intervinientes acción concertada
H WIL COX & CO, S.L.
B&C BIENESTAR Y CONFORT, S.L.
CIPSA NORTE, S.L.
AURENTIA PLAZA, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No ha habido modificaciones en el ejercicio 2017.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

**Observaciones**

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

**A fecha de cierre del ejercicio:**

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
807.806	0	2,46%

**(\*) A través de:**

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

**Explique las variaciones significativas**

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Renta Corporación celebrada el 27 de abril de 2016, autorizó al Consejo de Administración para la compra de acciones propias. A continuación se transcriben los términos y condiciones del acuerdo noveno adoptado por la referida Junta General de Accionistas.

Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en sus artículos 146 y 509, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

- (a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades dependientes.
- (b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.

(c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.

(d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.

(e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años desde la fecha de adopción de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

La presente autorización sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la acordada por la Junta General de accionistas celebrada el 17 de junio de 2015.

#### A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
<b>Capital Flotante estimado</b>	42,61

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí  No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí  No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí  No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

## **B JUNTA GENERAL**

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí  No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí  No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2016	50,22%	11,72%	0,00%	0,00%	61,94%
26/04/2017	42,43%	16,70%	0,00%	0,00%	59,13%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la Sociedad es [www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com). Para acceder al contenido de gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales en la página web deberá clicarse en la pestaña 'Accionistas e inversores'.

## C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID VILA BALTA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	17/07/2008	17/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Dominical	CONSEJERO	27/04/2016	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA AINOA GRANDES MASSA		Independiente	CONSEJERO	26/04/2017	26/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	10/05/2017	COOPTACION
DON MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	22/12/2017	COOPTACION

<b>Número total de consejeros</b>	<b>8</b>
-----------------------------------	----------

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	Independiente	26/04/2017
DON JAVIER CARRASCO BRUGADA	Otro Externo	09/05/2017
DON JUAN GALLOSTRA ISERN	Independiente	22/12/2017

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

### **CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON DAVID VILA BALTA	VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	<b>2</b>
<b>% sobre el total del consejo</b>	<b>25,00%</b>

### **CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT

<b>Número total de consejeros dominicales</b>	<b>2</b>
<b>% sobre el total del consejo</b>	<b>25,00%</b>

## **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

### **Nombre o denominación del consejero:**

DOÑA AINOA GRANDES MASSA

#### **Perfil:**

Consejera de Renta Corporación desde abril de 2017. Es Presidenta de la FUNDACIÓN MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO DE BARCELONA, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Delegada.

Es también miembro de los consejos asesores de la firma de abogados HERBERT SMITH FREEHILLS en España y de la empresa de comunicación LLORENTE Y CUENCA a la vez que miembro del patronato de la Fundación Ship2B. Participa en el consejo de la feria ARCO de Madrid, la Fundación Balia para la infancia y la Junta directiva de Barcelona Global. Miembro del Foro Iberoamérica y del consejo internacional del Moma de NY. Imparte todos los años un módulo en el máster de Gestión Cultural de la Universidad Carlos III de Madrid.

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por IESE. Completó su formación con cursos de marketing y comunicación en EADA, gestión cultural y mecenazgo en NYU y PADI en digitalización de empresas en ISDI.

Trabajó en la empresa Sotheby's en Barcelona, Madrid y Londres hasta su incorporación a la Fundación MACBA como directora ejecutiva, puesto que ocupó durante 18 años hasta su nombramiento como Presidenta.

### **Nombre o denominación del consejero:**

DON LUIS CONDE MOLLER

#### **Perfil:**

Consejero de Renta Corporación desde mayo de 2017. Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Ha sido Presidente de Amrop de 2003 a 2006 y actualmente preside el Advisory Board de Amrop.

Inició su carrera profesional como Director de la División Internacional y Banca Corporativa del Banco Mas-Sardá en Barcelona. Posteriormente fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Consolidado de Venezuela, además de Presidente del Consolidado International Bank de Nueva York. Actualmente preside el Salón Náutico Int. de Barcelona y es Consejero del Banco de Inversiones Lazard, del Grupo Godó así como miembro del Consejo de Administración de Fira de Barcelona y miembro del Consejo Asesor de Altair. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.

### **Nombre o denominación del consejero:**

DON MANUEL VALLS MORATO

#### **Perfil:**

Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2017. Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE – Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PWC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades.

En la actualidad es consejero de Banco de Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	37,50%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

### **OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

#### **Nombre o denominación social del consejero:**

DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES

#### **Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:**

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

#### **Motivos:**

A pesar de ostentar una participación directa en el capital social, ésta no es lo suficientemente relevante como para calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera dominical. Tampoco procede calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera independiente de la Sociedad, dada la relación familiar que le une a D. Luis Hernández de Cabanyes y a D. David Vila Balta, así como su condición de Administradora Única de la Sociedad Second House, de la que son socios algunos administradores de la Sociedad. Todo lo anterior, lleva a calificar el cargo de Doña Hernández de Cabanyes como Otros Consejeros externos.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	12,50%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>Ejecutiva</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Dominical</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Independiente</b>	1	0	0	0	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Otras Externas</b>	1	1	1	1	100,00%	50,00%	50,00%	100,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>Total:</b>	2	1	1	1	25,00%	12,50%	14,29%	14,29%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

**Explicación de las medidas**

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

**Explicación de las medidas**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, se realizan valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

**Explicación de los motivos**

Como se ha explicado en el apartado anterior, si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

**Explicación de las conclusiones**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, se realizan valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras. Con el ánimo de seguir con esta tendencia, el Consejo de Administración ha pasado a duplicar el número de consejeras entre 2016 y 2017.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

En la actualidad, los consejeros que ostentan una participación significativa son (i) el Presidente del Consejo de Administración D. Luis Hernández de Cabanyes con la calificación de consejero ejecutivo con un porcentaje del 24,84% (directo e indirecto) del capital social y Oravla Inversiones, S.L. con la calificación de consejero dominical con un porcentaje del 5% del capital social.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

**Nombre del consejero:**

DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES

**Motivo del cese:**

La renuncia del Sr. Tusquets viene motivada por razones personales y así mismo, coincidía con la expiración del plazo legal como consejero de la Sociedad para que pudiera ser considerado como consejero independiente.  
La comunicación se realizó verbalmente y mediante carta remitida al Consejo de Administración.

**Nombre del consejero:**

DON JAVIER CARRASCO BRUGADA

**Motivo del cese:**

Su renuncia viene motivada por motivos personales.  
La comunicación se realizó mediante carta firmada remitida al Consejo de Administración.

**Nombre del consejero:**

DON JUAN GALLOSTRA ISERN

**Motivo del cese:**

La renuncia del Sr. Gallostra viene motivada por razones personales y así mismo, coincidía con la expiración del plazo legal como consejero de la Sociedad para que pudiera ser considerado como consejero independiente.  
La comunicación se realizó verbalmente y mediante carta remitida al Consejo de Administración.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

**Breve descripción:**

Tiene otorgados todos los poderes y facultades delegables conforme a la ley, en virtud de su condición de presidente y consejero delegado de la sociedad.

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON DAVID VILA BALTA

**Breve descripción:**

Tiene otorgados los poderes y facultades delegables conforme a la ley en virtud de su condición de Consejero Delegado.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	RENTA CORPORACION REAL ESTATE ES. S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	VIA AUGUSTA ADQUISICIONES, S.L.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	RENTA CORPORACION REAL ESTATE OP. S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON MANUEL VALLS MORATO	BANCO SABADELL, S.A.	CONSEJERO

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No 

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	972
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	267
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

DINOMEN, S.L.

**Descripción relación:**

D. Luis Hernández de Cabanyes es titular directo del 44,52% del capital social.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los artículos 17 a 21 de Reglamento del Consejo de Administración regulan la designación y el cese de los Consejeros de Renta Corporación.

Nombramiento de Consejeros

1.Los consejeros serán designados y reelegidos, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNyR), en el caso de consejeros independientes; y previo informe de la CNyR, en el caso de los restantes consejeros; por la Junta

General (JG) o por el Consejo de Administración (C Adm) de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y con las políticas de selección de consejeros que el Consejo haya aprobado en cada momento.

2.La propuesta a la que se refiere el apartado 1 (i) anterior deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del C Adm en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la JG o del propio Consejo.

3.En el momento de nombramiento de un nuevo consejero, deberá seguir el programa de orientación para nuevos consejeros establecido por la Sociedad, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Los consejeros deberán seguir los programas de actualización de conocimientos establecidos por la Sociedad.

4.El Consejo velará por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que dificulten la selección de consejeros.

5.Cualquier consejero podrá solicitar de la CNYR que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

6.Cuando un miembro del C Adm sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad, que deberá ser aprobado previamente por el C Adm con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión.

#### Designación de consejeros externos

El C Adm –y la CNYR dentro del ámbito de sus competencias– procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente.

#### Reelección de Consejeros

El C Adm, antes de proponer la reelección de consejeros a la JG, evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

#### Duración del cargo

1.Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la JG, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de cuatro años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

2.El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la JG siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

3.De producirse la vacante una vez convocada la JG y antes de su celebración, el C Adm podrá designar a un consejero hasta la celebración de la siguiente JG.

4.Sin perjuicio de lo anterior, los consejeros designados por cooptación deberán ver ratificado su cargo en la fecha de reunión de la primera JG que se celebre posterior a la fecha de su designación para el cargo.

#### Cese de los consejeros

1.Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la JG en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando presenten su renuncia o dimisión.

2.Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.

Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Cuando resulten gravemente amonestados por el C Adm por haber infringido sus obligaciones como consejeros.

Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar la correspondiente dimisión.

En el caso de los consejeros dominicales cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y; asimismo en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.

3.En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

4.El C Adm únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNYR.

### C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

#### Descripción modificaciones

Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración y se ha llegado a la conclusión de que los miembros del órgano de administración de la Sociedad han desempeñado durante el año 2017 su cargo de conformidad con la normativa y reglamentos internos aplicables, con la debida diligencia, aportando en todo momento su dedicación, visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad con lo cual, y por el momento, no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre procedimientos aplicables a sus actividades, más allá de los cambios realizados para que la Sociedad se adapte a la normativa legal vigente.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración en el que se han evaluado las siguientes áreas: (i) la composición y estructura del Consejo de Administración, (ii) al Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, (iii) las reuniones del Consejo de Administración, (iv) el desarrollo de las sesiones, (v) las funciones del Consejo de Administración, (vi) los conflictos de interés, en su caso, y (vii) las operaciones vinculadas.

No se han requerido los servicios de consultores externos.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

NO APLICA

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
- e) En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión.
- f) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y asimismo (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
---

El voto dirimente del Presidente operará siempre que exista un empate en cualquier votación.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

A 31 de diciembre de 2017 no existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. Tales procesos deberán ajustarse a lo previsto en la legislación vigente.

No obstante, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de la Sociedad dispone que los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. Los consejeros no ejecutivos solo podrán conferir su representación en otro consejero no ejecutivo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

<b>Número de reuniones del consejo</b>	6
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

<b>Número de reuniones</b>	0
----------------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE AUDITORIA	6
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	6

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	6
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí  No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO - SECRETARIO NO CONSEJERO

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a reservas ni salvedades por parte del auditor. Asimismo, dispone que, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por otro lado, y con el fin de evitar que las cuentas se presenten en la Junta General con salvedades, con carácter previo a dicha formulación, la Comisión de Auditoría:

(a) Conoce del proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad, comprueba la adecuación e integridad de los mismos y revisa la designación o sustitución de sus responsables.

(b) Supervisa los sistemas de auditoría interna.

(c) Revisa las cuentas anuales y la información financiera periódica de la Sociedad velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.

(d) Lleva las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría se reúne, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí  No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 38 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Auditoría, se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas, así como de aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacerle la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos a aquellos.

La Comisión de Auditoría es, por tanto, la encargada de las relaciones con los auditores externos de la Sociedad, recibiendo información sobre las cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría (artículo 48 de los Estatutos Sociales y artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración ).

Por otro lado, el artículo 37 del Reglamento del Consejo regula las relaciones de la Sociedad con los mercados en general y por tanto con los analistas financieros y bancos de inversión, entre otros, con los que la relación de Renta Corporación se fundamenta en los principios de transparencia y de no discriminación. La Sociedad preserva su independencia poniendo a disposición del mercado, en divulgación pública, toda la información de la compañía que se suministra a dichos agentes, sin dar trato preferencial a ninguno de ellos.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí  No

Auditor saliente	Auditor entrante
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.	DELOITTE, S.L.

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí  No

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí  No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	10	0	10
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	20,00%	0,00%	12,82%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No 

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
<b>Número de ejercicios ininterrumpidos</b>	1	1
<b>Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)</b>	6,66%	6,66%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No 

**Detalle el procedimiento**

El Reglamento del Consejo de Administración (artículos 22 y 23) en el que se regula la información del consejero, establece lo siguiente:

Artículo 22.- Facultades de información e inspección

1. El consejero tiene el deber de informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad. Para ello, podrá solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo y, en este sentido, examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las sociedades participadas siempre que ello fuera posible.
2. La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.
3. El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.
4. El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

Artículo 23.- Auxilio de expertos

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, todos los consejeros podrán obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Para ello, la Sociedad arbitrará los cauces adecuados que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente de la Sociedad y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:
  - a) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
  - b) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
  - c) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o
  - d) que puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

**Detalle el procedimiento**

El artículo 15.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo se cursará con una antelación mínima de tres días e incluirá siempre el orden del día de la sesión así como la información suficiente y relevante debidamente resumida y preparada al efecto. El orden del día deberá indicar con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo deberá adoptar una decisión o acuerdo.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

**Explique las reglas**

El artículo 21.d del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en el supuesto de que su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

NO APLICA

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

**Número de beneficiarios: 2**

**Tipo de beneficiario:**

Presidente / Vicepresidente y Consejero Delegado

**Descripción del Acuerdo:**

Presidente: D. Luis Hernández de Cabanyes

Sin perjuicio de la facultad de cada una de las Partes a declarar terminado el Contrato de forma anticipada como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, con abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados que pudiera

corresponder, éste quedará automáticamente terminado cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

(a) Cuando se produzca un cambio de control en el accionariado de la sociedad como consecuencia o no de una Oferta Pública de Adquisición de Valores (OPA), salvo que en dicho cambio de control, el Máximo Ejecutivo haya vendido toda o parte sustancial de su participación en el capital social de la Sociedad o se haya producido con su consentimiento.

(b) Cuando se produzca el cese del Máximo Ejecutivo como Presidente, Consejero Delegado solidario, o como Máximo Ejecutivo de la Sociedad por causas ajenas a su voluntad. A estos efectos se asimilará al cese la no renovación del cargo de Presidente en el plazo de 2 meses desde que hubiese expirado su mandato como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La terminación automática del Contrato por el acaecimiento de las circunstancias (a) y (b) anteriores, siempre y cuando en este último caso el cese no se hubiera producido por el incumplimiento doloso o negligencia grave en el desempeño de sus funciones por parte del Máximo Ejecutivo, devengará de forma instantánea a favor de éste una indemnización equivalente al importe bruto de la retribución total de 5 anualidades.

Vicepresidente: D. David Vila Balta

El Consejero Delegado tendrá derecho a percibir de la Sociedad una indemnización en caso de cese y extinción del Contrato por cualquiera de las siguientes causas:

(a) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por incumplimiento (grave y culpable) por la Sociedad de las obligaciones incluidas en el Contrato. En particular, se considerará incumplimiento de la Sociedad, a efectos de la indemnización prevista en esta cláusula: (i) la adopción de cualquier acuerdo o falta de acuerdo de la sociedad que impida que el Consejero Delegado reciba en todo o en parte la retribución pactada en este Contrato, (ii) la falta efectiva de pago, o (iii) retrasos continuados en el abono de la retribución pactada;

(b) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por una modificación sustancial de sus funciones, poderes o condiciones de su prestación de Servicios no motivada por causa imputable al Consejero Delegado;

(c) cambio de control de la Sociedad en el sentido previsto en el artículo 42 del Código de Comercio o cesión o transmisión de todo o parte relevante de su actividad o de sus activos y pasivos a un tercero o integración en otro grupo empresarial.

(d) extinción unilateral del Contrato por la Sociedad, en cualquier momento, que no sea debida (i) a un incumplimiento grave y culpable por parte del Consejero Delegado de los deberes de lealtad, diligencia o buena fe conforme a los cuales debe desempeñar su cargo, ni (ii) a cualquier otro incumplimiento grave y culpable de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato.

La indemnización en cualquiera de las circunstancias anteriores consistirá en una cantidad equivalente a 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de 12 mensualidades.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

## C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

## COMISIÓN DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
DON MANUEL VALLS MORATO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

### PRINCIPALES FUNCIONES:

- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos.
- Revisar las cuentas de la Sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales.
- Supervisar la política de control y gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo.
- Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas.
- Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- Revisar la política de responsabilidad social corporativa.
- En relación con los sistemas de información y control interno:
  - Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
  - Revisar y supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos.
  - Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna.
  - Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
- En relación con el auditor externo:
  - Emitir anualmente un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas.
  - Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
  - En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
  - Velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
  - Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- En relación con la política y la gestión de riesgos:
  - Identificar (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros a los que se enfrenta la Sociedad, (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable, (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse y (iv) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos.
- Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:
  - La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.
  - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga.
  - Las Operaciones Vinculadas.

### PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:

- La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos. Dichos miembros y, de forma especial, su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos así como por sus conocimientos, aptitudes y experiencia teniendo en cuenta los demás cometidos de la Comisión. La mayoría de sus miembros tendrán la consideración de independientes.
- El Presidente de la Comisión de Auditoría será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
- Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
- La Comisión de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- La Comisión de Auditoría deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones. Asimismo elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
- La Comisión de Auditoría recabar el asesoramiento de expertos externos, cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

g) La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control internos.

**ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:**

A modo de ejemplo, la Comisión de Auditoría ha aprobado a lo largo de este año (i) el Informe Anual de la Comisión de Auditoría, (ii) la evaluación interna de la política de Prevención de Blanqueo de Capitales, (iii) el Sistema de Control Interno sobre Información Financiera (SCIF) elaborado por PriceWaterhouseCoopers, (iv) el informe de independencia de los auditores, (v) el Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y (vi) la designación de cargos en la Comisión

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

<b>Nombre del consejero con experiencia</b>	DON MANUEL VALLS MORATO
<b>Nº de años del presidente en el cargo</b>	0

**COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>
DON LUIS CONDE MOLLER	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente

<b>% de consejeros dominicales</b>	0,00%
<b>% de consejeros independientes</b>	66,67%
<b>% de otros externos</b>	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

**FUNCIONES:**

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desarrollar bien su cometido.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género y cualificaciones de consejero. A estos efectos, establecerá un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborará orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de remuneraciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia.
- Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, en circunstancias similares.
- Examinar U organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- Velar por la transparencia de las retribuciones y verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros y en el informe anual de gobierno corporativo y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.
- Coordinar el proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
- Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
- Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- Revisar la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

**PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:**

- a) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos (la mayoría de miembros serán independientes). Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia en relación con las materias que están llamados a desempeñar. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión que tome en consideración, por si los considera idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
- b) El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
- c) Actuará como Secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
- d) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, trimestralmente. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- e) La Comisión deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones.
- f) La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
- g) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
- ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:**  
 A modo de ejemplo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración a lo largo de este año (i) la designación de cargos en la Comisión, (ii) la política de retribución variable, (iii) la política de retribución salarial, (iv) la política de retribución a percibir por los consejeros, (v) el informe sobre la política de retribución de los consejeros, (vi) propuestas de nombramiento por cooptación, (vii) propuesta de consejero coordinador y (viii) el informe anual de evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORIA	2	66,66%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,66%	1	33,00%	1	33,33%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Tanto la regulación referente a la Comisión de Auditoría como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra en los artículos 47 a 49 de los Estatutos Sociales y en los artículos 12 a 14 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se hallan disponibles en la página web de la Sociedad y durante el ejercicio 2017 no han sufrido modificaciones.

Finalmente, y como viene siendo habitual, cada año se realiza un informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por cada comisión, así como la valoración de las mismas.

C.2.6 Apartado derogado.

## **D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO**

**D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.**

**Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas**

El Reglamento del Consejo de Administración, en sus artículos 13 y 32, hace mención a las operaciones vinculadas en el sentido de que:

a) Artículo 13.- .... es competencia de la Comisión de Auditoría informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre las Operaciones Vinculadas (de conformidad con el artículo 32) salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

b) Artículo 32.- Operaciones vinculadas con consejeros y accionistas significativos

1. La realización por la Sociedad o sociedades de su grupo de cualquier transacción con los consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de participaciones significativas a los efectos de la legislación del mercado de valores, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas ("Operaciones Vinculadas"), quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración, supeditada al informe previo favorable de la Comisión de Auditoría. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión.

2. La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que la cuantía de la operación no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

3. La Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

**D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:**

**D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

**D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.**

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

**D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.**

1.588 (en miles de Euros).

**D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

El Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta regulan los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés.

En relación con los consejeros, los mecanismos establecidos para detectar los posibles conflictos de interés se encuentran regulados en el Reglamento del Consejo de Administración. Los artículos 25 y 27 del Reglamento del Consejo de Administración establecen que el Consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto.

También en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración se establece la obligación del Consejero a abstenerse de:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica de la operación y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración.

b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

El órgano que regula y dirige los conflictos de interés de los consejeros es la Comisión de Auditoría.

En relación con los altos directivos los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta que también resulta aplicable a los consejeros. El artículo 8 del Reglamento Interno de Conducta establece que las personas sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros y de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

Asimismo, las personas sujetas deberán informar al Director General Corporativo sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con la Sociedad o alguna de las compañías integrantes del Grupo, proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades del Grupo, y entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o alguna de las sociedades del Grupo. Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director General Corporativo, correspondiendo la decisión última a la Comisión de Auditoría.

## D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

### Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

**Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo**

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

**Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés**

## **E** SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

### E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que se apoya en la Alta Dirección para su definición e implantación. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos, y por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión se apoya en la función de Auditoría Interna, cuya responsabilidad ha sido asumida por un experto independiente externo a la Sociedad, quién se encargan de revisar y evaluar el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno en dependencia funcional de la Comisión de Auditoría y bajo su supervisión. En concreto, dentro de la función de Auditoría Interna se asume la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos Corporativo en colaboración con la Dirección General Corporativa y las distintas áreas corporativas y de negocio, siendo éste un elemento clave para la planificación de los trabajos de auditoría.

Asimismo, existen otros órganos que participan en la supervisión y control de riesgos:

- Alta Dirección, que ejerce la gestión de los riesgos mediante su identificación y evaluación, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de las actuaciones realizadas por los distintos departamentos y filiales.

La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados obtenidos, en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia y objetivos corporativos.

- Dirección General Corporativa, responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera, y en concreto, de la elaboración y del seguimiento de los planes de negocio, del control presupuestario, de la liquidez y capacidad financiera, del mantenimiento de una adecuada estructura de capital y de las políticas de control de riesgos de tipo de interés y tipo de cambio. Asimismo la Dirección General Corporativa es responsable del control y seguimiento de los riesgos de naturaleza fiscal.

- Dirección de departamentos y filiales, gestionando el riesgo operacional de acuerdo con las políticas y metodologías de gestión de riesgos y control interno determinadas por la Alta Dirección.

- Secretaría General, responsable del cumplimiento de la legislación mercantil, de las obligaciones y recomendaciones de Buen Gobierno de la legislación del Mercado de Valores, de Blanqueo de Capitales y de la protección de datos de carácter personal.

Por otro lado, y en relación al control interno, destacar que Renta Corporación cuenta con un Código de Conducta para los empleados y personas que forman parte de sus órganos de gobierno y dispone de un canal de denuncias o línea de ética, del incumplimiento del mismo.

## E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Los órganos de gobierno con responsabilidad en la gestión y control de los riesgos son el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y la Alta Dirección.

### Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y del Grupo y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados.

Con este propósito y en relación a la gestión de riesgos, el Consejo de Administración aprueba la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

### Comisión de Auditoría

La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias delegadas de supervisar la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

El artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar la eficacia de control interno de la Sociedad, los servicios de Auditoría Interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Conocer y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, los sistemas de control internos de la Sociedad, comprobar la adecuación e integridad de los mismos y revisar la designación o sustitución de sus responsables.

- En relación con la política y la gestión de riesgos:

- (a) Identificar los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, riesgos legales y fiscales, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- (b) Identificar la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.

- (c) Identificar las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

- (d) Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

- En relación con los sistemas de información y control interno:

- (a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

- (b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

(c) Velar por la independencia y eficacia de la función de Auditoría Interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de Auditoría Interna; proponer el presupuesto del servicio; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

(d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

#### Alta Dirección

El Consejo de Administración delega la gestión ordinaria de la Sociedad y del Grupo en la Alta Dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración.

En consecuencia, la Alta Dirección formada por la primera línea ejecutiva de la organización (el presidente, el vicepresidente y consejero delegado y el director general corporativo), ejerce la gestión de los riesgos asociados a su área de responsabilidad, mediante la identificación y evaluación de riesgos, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de la gestión realizada por los distintos departamentos y filiales.

La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados de dicha gestión y en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia definida y objetivos corporativos.

#### Auditoría Interna

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

#### Dirección General Corporativa

La Dirección General Corporativa es responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera.

### E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Ver archivo pdf con el título "E3".

### E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Los niveles de tolerancia son definidos en el Mapa de Riesgos que constituye el punto de partida para la valoración de los riesgos inherentes y residuales. Se establecen distintos escalados sobre los posibles impactos teniendo en cuenta criterios económicos, reputacionales, o de obligaciones de responsabilidad.

Renta Corporación actualiza de forma anual el Mapa de Riesgos. El Mapa de Riesgos de Renta Corporación es el resultado del trabajo colectivo realizado con el equipo directivo, reflejando la autoevaluación efectuada para identificar eventos que han sucedido o podrían suceder y que limitan o imposibilitan el logro de los objetivos corporativos y/o de los procesos.

La representación descriptiva del Mapa de Riesgos de Renta Corporación refleja:

1. Los riesgos existentes, clasificados en Estratégicos, Negocio, Financieros y Operacionales, detallando los factores de riesgos que los originan (o subriesgos) y la persona responsable de éstos. Esta primera clasificación se divide en un nivel inferior, en el caso de Negocio y Financieros según una tipología de riesgos predefinida y en el caso de Operacionales según áreas o departamentos responsables.
2. Descripción del efecto y la cuantificación, cuando proceda, de la materialización de estos factores de riesgos.
3. Los controles existentes
4. La valoración de los factores de riesgos en impacto, nivel de preparación o control y probabilidad de ocurrencia. Según las dos primeras variables, éstos se pueden catalogar entre Riesgo Extremo (A+), Riesgo Alto (A), Riesgo moderado/aceptable (B) o Riesgo bajo (B-) y la probabilidad se representa según el tamaño del riesgo
5. El Plan de Acción que se implementará para una mejor gestión de los factores de riesgo, identificándose las acciones a implementar (controles) y el plazo máximo para su puesta en marcha (así como retrasos en el plazo inicial definido)

El Mapa de Riesgos es realizado por el departamento de Auditoría Interna (actualmente externalizado en un experto independiente) y es reportado a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría, siendo éste último el órgano que aprueba su contenido.

### E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

## Caso 1

### Riesgo materializado

Negocio- el impacto de la crisis catalana en el mercado inmobiliario

### Circunstancias que lo han motivado

La incertidumbre política en Catalunya y la inseguridad jurídica subyacente, puede tener un efecto negativo en la inversión extranjera en Catalunya (y en menor medida nacional), provocando un efecto adverso en la compra-venta de viviendas. En los últimos meses se ha comenzado a apreciar su impacto en el mercado inmobiliario con la reducción de la inversión extranjera, especialmente en la vivienda de lujo.

Puede afectar a un descenso tanto del precio como la demanda aunque dependerá de la evolución del conflicto y de las medidas que se tomen en los próximos meses.

### Funcionamiento de los sistemas de control

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.

Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto estimado para el ejercicio 2017 es de 13,1 Millones de euros y el EBITDA de 15,8 Mio €.

Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.

Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.

Una parte significativa de las ventas y de los ingresos de la Sociedad se realiza por ventas y prestaciones de servicios en la ciudad de Madrid.

Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

## Caso 2

### Riesgo materializado

Riesgo operacional -Pérdida de opciones de compra

### Circunstancias que lo han motivado

En el ejercicio 2017 se han perdido opciones por un valor neto de 1.155 miles de euros.

### Funcionamiento de los sistemas de control

Renta Corporación realiza análisis técnico, jurídico y económico en profundidad de los inmuebles durante la due-diligence y utiliza el instrumento de la opción de compra para poder estudiar en mayor profundidad las opciones del producto y la aceptación en el mercado del mismo. Las operaciones descartadas son aquellas en las que las previsiones y estimaciones de márgenes varían de forma sustancial respecto a las planificadas inicialmente y el coste de oportunidad de poder ejecutarlas en su totalidad es muy elevado.

## E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Renta Corporación ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Mapa de Riesgos de Renta Corporación para el ejercicio 2017, incluyendo los riesgos clave en el punto E3, y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

La supervisión que realiza la Sociedad sobre los principales riesgos son los siguientes:

- La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Semestralmente auditoría interna presenta el mapa de riesgos a la Comisi de Auditoría, así como los planes de acción para mitigar dichos riesgos.
- Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.
- Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.
- El nuevo Comité Penal, tiene la misión de velar por el cumplimiento legal. Para ello analizará todos los casos detectados de incumplimiento o riesgo de incumplimiento, las denuncias e informes recibidos, y organizará y establecerá los controles y las medidas necesarias para garantizar que todo el personal cumple con todas las normas y legislación aplicable todo el tiempo durante el ejercicio de su labor profesional.

## **F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

## F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

### F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “Grupo Renta Corporación” o “el Grupo”) establece formalmente la responsabilidad sobre la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Asimismo, en relación con los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el Consejo de Administración establece la responsabilidad de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo del SCIIF en el Reglamento del Consejo de Administración. La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección General Corporativa del Grupo Renta Corporación.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF del Grupo Renta Corporación, el Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 13 “Comisión de Auditoría. Composición, competencias y funcionamiento”, la incorpora formalmente en las funciones básicas de la Comisión de Auditoría, entre las que destacan:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como la eficacia para que los principales se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto externo independiente quien se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

### F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El diseño y revisión de la estructura organizativa del primer nivel de dirección del Grupo Renta Corporación, así como la definición de las líneas de responsabilidad es realizado por el Consejo de Administración, por medio de la delegación de responsabilidades al Consejero Delegado y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el organigrama del Grupo el departamento de Finanzas y Contabilidad depende directamente de la Dirección General Corporativa.

Adicionalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de informar al Consejo de Administración sobre los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga, para que el Consejo de Administración proceda a designarlos o cesarlos.

La definición de las necesidades de recursos para el resto de niveles es realizada por el área correspondiente junto con la Alta Dirección.

La estructura organizativa del Grupo Renta Corporación a un primer nivel se encuentra debidamente comunicada a través de su publicación en la web corporativa.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y periodos específicos de cada cierre, dado que el negocio está concentrado esencialmente en el territorio español y la información financiera se prepara de forma centralizada.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Renta Corporación dispone de un Código de Conducta accesible a todo el personal del Grupo y cuya existencia y vigencia fue comunicada nuevamente a todos los empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Los principales valores que se transmiten son el de aplicar la ética, la transparencia y la responsabilidad en relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciar el talento en el equipo.

Con la última actualización realizada en 2017 se incluyó todo lo referente a la creación del Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo se han incluido las infracciones al Código de Conducta y Régimen Disciplinario.

Durante el ejercicio 2016 se realizó un curso online del Código de Conducta por parte de todos los empleados de Renta Corporación, que constaba de 7 módulos y al final de cada módulo se realizaba un test. A las nuevas incorporaciones que se han realizado durante el ejercicio 2017 se les ha practicado el mismo curso online que recibieron los empleados en el ejercicio 2016.

En caso de tener conocimiento de incumplimientos del Código de Conducta, éstos se analizarían inicialmente por parte de un asesor externo independiente, que es el único que tiene acceso al canal de denuncias de los empleados. Una vez recibida la denuncia, éste informaría a la Secretaría General de la existencia de la misma y se convocaría inmediatamente al Comité Penal, que es el que decidirá en primera instancia si existen indicios de algún incumplimiento o infracción, y en su caso, propondrá las medidas oportunas para corregir y prevenir los incumplimientos legales a la Comisión de Auditoría, o en caso de que se trate de Alta Dirección o de consejeros del Grupo, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En una última fase según la valoración de la gravedad de la denuncia recibida y finalizado el proceso de investigación oportuno, desde Recursos Humanos se decidiría la sanción a aplicar al empleado sobre la que recae la denuncia.

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta del Grupo Renta Corporación en su capítulo 5.4 se refiere de forma explícita al Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) al indicar que los empleados tienen la obligación de velar por la integridad y veracidad de los registros de la empresa, en especial los financieros, quedando terminantemente prohibido falsearlos o alterarlos directa o indirectamente.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

El Grupo Renta Corporación dispone de un canal de denuncias, conocido como Línea de Ética, para que los empleados puedan informar cuando tengan conocimiento, o sospecha fundada, de cualquier acto ilegal o de cualquier infracción del Código de Conducta cometido en el Grupo.

Todos los empleados pueden dirigir sus preguntas o cuestiones a la dirección de un correo electrónico creado específicamente para ello y gestionado por un el asesor externo independiente.

El Grupo Renta Corporación y el asesor externo independiente garantizan la confidencialidad y el principio de no represalias respecto a los empleados que utilicen esta línea para sus consultas o para hacer llegar información de buena fe (se entiende por buena fe el haber proporcionado información completa y fidedigna y que se crea, de forma razonable y sincera, que se está comunicando una infracción).

Las comunicaciones recibidas en la Línea Ética (o Canal de denuncias) recibirán un acuse de recibo y serán remitidas y analizadas por el asesor externo independiente y remitidas al Comité Penal para su evaluación.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

En la actualidad existe una "Política de formación" que tiene como objetivo definir las bases que deben apoyar el desarrollo profesional de todos los empleados del Grupo Renta Corporación.

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna

## 2. Formación externa

Dentro de la formación interna, se establecen diferentes acciones de comunicación general, que pretenden que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante del Grupo. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y anuales. Asimismo se establecen sesiones de trabajo, con el objetivo de que con cierta periodicidad, diferentes colectivos del Grupo se reúnan en un entorno diferente al habitual para celebrar sesiones de trabajo que tienen como objetivo por un lado, la puesta en común de experiencias y conocimiento del negocio y, por otro, compartir nuevas ideas que supongan una mejora, bien sea de proceso, en relaciones con clientes, con proveedores, etc.

Dentro de la formación externa, se diferencia entre seminarios y cursos de negocios recomendados por el Grupo, que podrán realizarse dentro del horario laboral y a cargo del mismo, y cursos propuestos por el empleado, que se tendrán que realizar fuera del horario laboral. Asimismo dentro de las políticas de formación externa se incluye la posibilidad de que el Grupo Renta Corporación financie cursos de idiomas para los empleados que lo soliciten.

En el caso de cambios normativos que pudiera aplicar al Grupo Renta Corporación, se dispone de mecanismos adecuados para su identificación en tiempo y forma adecuados vía comunicación por parte de expertos externos para las tareas contables y fiscales, de control interno y auditoría, con los que colabora. Estos expertos externos disponen de capacidades técnicas suficientes y adecuadas para garantizar una preparación y revisión de la información financiera correcta.

## F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

### F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis descriptivo de actividades y controles de las áreas de mayor relevancia para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. Se actualiza anualmente, realizándose un análisis para identificar qué áreas o procesos y en qué sociedades y localizaciones del Grupo se generan transacciones relevantes. Una vez identificados, éstos son revisados a efectos de analizar los potenciales riesgos de error para esas tipologías de transacciones en cada objetivo de la información financiera.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto situaciones tales como (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de Grupo Renta Corporación, la Dirección General Corporativa junto con la función de auditoría Interna, evalúan la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya identificados.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Dadas las características actuales de las actividades del Grupo Renta Corporación y su actual estructura societaria, el control del perímetro de consolidación se centraliza en el responsable de Administración y Finanzas conjuntamente con Secretaría General, siendo el primero quién analiza los impactos en la preparación de la información financiera y la estructura y perímetro del Grupo Renta Corporación.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En el proceso de identificación de riesgos se consideran tipologías de riesgos no financieros que pudieran afectar a la información financiera, a través del análisis y actualización del Mapa de Riesgos del Grupo Renta Corporación.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Tal y como se indica en el Reglamento del Consejo de Administración, corresponde a la Comisión de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

### F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

#### F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Renta Corporación dispone de documentación descriptiva de actividades y controles sobre el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las distintas clases de transacciones con impacto material en sus estados financieros. Dicha documentación describe las actividades de control existentes que mitigan los riesgos financieros de error material (intencionado o no) a los que se enfrenta el Grupo Renta Corporación. Las actividades de control identificadas y documentadas formalmente incluyen tanto las relacionadas directamente con transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros como las relativas a riesgo de fraude.

Entre otras, las áreas en las que se ha aplicado especial énfasis en la descripción de actividades y controles, han sido:

- Existencias (registro y valoración de existencias -Inmuebles-).
- Tesorería y Finanzas (Caja y Deuda con entidades financieras).
- Reconocimiento de ingresos.
- Provisiones y litigios.
- Cierre contable.
- Planificación financiera.
- Registro y control de la deuda con Entidades Financieras.

Respecto la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, ésta se produce en un primer nivel en las actividades de control existentes ya sean en las transacciones rutinarias del Grupo Renta Corporación, o mediante los mecanismos de control existentes en el proceso de preparación de la información financiera. Dependiendo del grado de juicio y estimación aplicada y del potencial impacto en los estados financieros, la Dirección General Corporativa propone discusión y revisión que alcanza a la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración en los casos de aspectos sustancialmente relevantes en la preparación de la información financiera. Cuando participan expertos terceros en áreas sujetas a juicio, estimación, valoración y proyecciones, éstos exponen sus resultados a la Dirección General Corporativa, tras haber aplicado una serie de procedimientos de control y de supervisión del trabajo realizado por éstos.

Se han realizado por la Dirección del Grupo estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Las estimaciones y criterios incluidos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2017.
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta.
- La valoración y el deterioro de las existencias.
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre del ejercicio.

Una vez los procedimientos para el cierre contable se dan por finalizados por parte del Departamento de Administración y Finanzas, se realiza una primera supervisión por parte del responsable de Consolidación. Una vez se ha efectuado dicha revisión, se realiza mensualmente una reunión de cierre en la que participan la Dirección General Corporativa, la responsable del Departamento de Planificación Financiera, el responsable de Consolidación y la responsable del Departamento de Administración y Finanzas.

### F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Renta Corporación utiliza sistemas de información para realizar y mantener un adecuado registro y control de sus operaciones. Como parte del proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera, el Grupo Renta Corporación identifica, a través de la Dirección General Corporativa, qué sistemas y aplicaciones son relevantes. Las aplicaciones identificadas incluyen, tanto aquellas directamente utilizadas en la preparación de la información financiera (los mecanismos y aplicativos para la Consolidación y el Sistema Integrado para la contabilidad) así como las interfaces entre estos sistemas.

Las políticas y procedimientos existentes dentro del Grupo Renta Corporación garantizan la seguridad, tanto física como lógica, seguridad en accesos (asegurando la segregación de funciones a través de una adecuada restricción de accesos), procedimientos de comprobación del diseño de nuevos sistemas o de modificaciones en los ya existentes y la continuidad de su funcionamiento (o entrada en funcionamiento de sistemas y aplicaciones alternativos) ante imprevistos que afecten a su operación.

### F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

El Grupo Renta Corporación, dentro del procedimiento que tiene establecido anualmente para identificar el alcance del SCIIF, identifica de forma específica en que localizaciones y líneas financieras existen:

- Actividades subcontratadas.

Existen actividades subcontratadas en el área de administración y finanzas, de auditoría interna y de RRHH relacionadas con transacciones relevantes que pueden afectar de forma material a la preparación de información financiera, tanto por lo que respecta a las operaciones relevantes realizadas como en el proceso de cierre y elaboración de información financiera, con la participación de terceros de acreditada solvencia técnica, reputación e independencia en ciertos procesos de revisión de la preparación de información financiera consolidada. En este caso el Grupo Renta Corporación se asegura que el acuerdo de colaboración con una empresa subcontratada asegure la competencia, acreditación, confidencialidad, capacitación técnica y legal e independencia del tercero. No obstante la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación supervisa el trabajo de la empresa subcontratada y toma las decisiones pertinentes relacionadas con la preparación de la información financiera relevante.

- Evaluaciones, cálculos o valoraciones realizadas por expertos independientes.

El Grupo Renta Corporación utiliza a expertos en trabajos que sirven de soporte a valoraciones, juicios o cálculos contables, únicamente cuando éstos están inscritos en los correspondientes Colegios Profesionales, o acreditación equivalente, manifiestan su independencia y son empresas de prestigio reconocido en el mercado.

En concreto, para una de las áreas de mayor relevancia en la información financiera del Grupo Renta Corporación, como son las existencias, participan expertos independientes que realizan valoraciones periódicas sobre los inmuebles que el Grupo Renta Corporación dispone.

Para estas valoraciones, el Grupo Renta Corporación ha aplicado controles que garantizan:

- La exactitud de la información facilitada al tercero para su valoración, una vez supervisada por personal autorizado para ello.
- La competencia, acreditación e independencia del tercero contratado. Sólo se aceptan sociedades que estén adscritas al Banco de España.
- Analizado y revisado las hipótesis clave, criterios técnicos y asunciones consideradas en las conclusiones del tercero en cuestión.
- Resultados globales obtenidos.

## F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

### F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones

en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Corporativa asume la responsabilidad de definir y comunicar las políticas contables que afectan al Grupo Renta Corporación, así como de responder a las consultas de carácter contable que puedan llegar a plantear tanto las sociedades filiales como las distintas unidades de negocio.

La propia Dirección General Corporativa es la encargada de informar a la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación sobre la nueva normativa contable, sobre los resultados de la implantación de la misma y su impacto en los estados financieros del Grupo Renta Corporación, los cuales quedan recogidos en la Información Financiera publicada.

#### F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Existe un único aplicativo para la generación de información financiera para las filiales existentes al cierre del ejercicio 2017 del Grupo Renta Corporación.

Todas las sociedades que forman parte del Consolidado del Grupo Renta Corporación siguen formatos de reporte de información financiera homogéneos y en los cuales se aplican también normas contables homogéneas. La información financiera reportada por todas las filiales abarca la composición de los Estados Financieros principales y las notas a los mismos.

La función de Consolidación del Grupo Renta Corporación es la responsable de obtener los datos de todas las sociedades del Grupo y a partir de aquí realiza los ajustes de consolidación necesarios para obtener los datos consolidados y complementa la información financiera con las notas particulares de los Estados Financieros Consolidados.

### F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

#### F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría supervisa las actividades relacionadas con las SCIIF, que son llevadas a cabo por la función de auditoría interna. Actualmente, la función de auditoría interna es asumida por un experto independiente externo al Grupo. La función de Auditoría Interna reporta directamente a la Comisión de Auditoría las tareas relacionadas con la supervisión del correcto diseño, implementación y efectivo funcionamiento de los sistemas de gestión de riesgos y control interno, incluyendo el SCIIF. A partir del trabajo realizado, basado en el seguimiento de los procedimientos involucrados en la generación de la información financiera relevante para el Grupo Renta Corporación Real Estate, basado también en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el testeado de los controles clave asociados, la función de auditoría interna externalizada del Grupo se ha formado una opinión favorable en relación al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, el diseño del control interno es suficiente y razonable para el tamaño del Grupo y su nivel de actividad. Sin embargo, para las debilidades detectadas se presenta un Plan de Acción de cara a que el Grupo implemente los defectos de control detectados.

Existe un Plan de Auditoría Interna para el ejercicio 2017, en los que destaca el seguimiento semestral de la matriz de riesgos del Grupo Renta Corporación, revisión del Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), y seguimiento de las acciones de mejora incluidos en el manual de control interno para la prevención de riesgos penales, valoración del contenido de las reuniones del Comité Penal y conclusiones sobre los Informes emitidos por el Comité Penal.

Asimismo las funciones de la Comisión de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno son:

a) Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

b) Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como su eficacia para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, como mínimo, cuatro veces al año y siempre con anterioridad a la publicación de información regulada, con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración.

Se dedica especial atención a la revisión de la información financiera trimestral del Grupo Renta Corporación, la cual es presentada por parte de Dirección General Corporativa. La Comisión de Auditoría a la que a su vez asiste la función de Auditoría Interna y el Auditor Externo de Cuentas cuando se considera necesario para conocer el alcance y plan de trabajo y sus conclusiones. Estas reuniones tienen como objetivo velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera y poder comunicar en caso que ocurran eventuales debilidades significativas identificadas de control interno y sus correspondientes planes de acción.

La función de Auditoría Interna prepara y presenta un Plan Anual de Auditoría Interna, que es revisado y aprobado por la Comisión de Auditoría. En las distintas reuniones de la Comisión de Auditoría durante el año, la función de Auditoría Interna presenta los resultados y evolución de su trabajo poniendo especial énfasis en las debilidades de control interno identificadas indicando para ellas los planes de acción establecidos y las fechas de implantación de los mismos. Posteriormente, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión de la correcta implementación de las acciones correctivas recomendadas.

Previamente a los informes emitidos a la Comisión de Auditoría, la función de Auditoría Interna presenta los resultados de su trabajo a la Dirección específica del área bajo revisión y comunica los resultados a la Alta Dirección. Como resultado de su trabajo se presenta el Plan de Acción definido junto a la Dirección General Corporativa sobre las debilidades detectadas sobre el control interno. De esta forma se asegura una comunicación fluida y eficaz entre todas las partes.

En relación con los Auditores Externos, éstos presentan de forma anual el alcance, calendario y áreas de énfasis de su trabajo de auditoría de cuentas anuales, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables. Asimismo, se reúnen con la Comisión de Auditoría con el objetivo de presentar el alcance de los procedimientos y plan de auditoría a ejecutar y sus posteriores conclusiones del trabajo realizado y áreas de mejora. Las debilidades reportadas son comunicadas a la función de Auditoría Interna para su seguimiento.

En caso que la información financiera sea aprobada por la Comisión de Auditoría una vez mantenidas las reuniones necesarias con la función de Auditoría interna, Auditoría Externa y Dirección General Corporativa, la misma se someterá al Consejo de Administración del Grupo Renta Corporación, para su formulación, en su caso, y remisión a las autoridades del Mercado de Valores.

## F.6 Otra información relevante

No se han identificado aspectos considerables a desglosar.

## F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

De acuerdo con las recomendaciones y expectativas de los mercados financieros y usuarios de la información financiera y en aras de promover la voluntad del Grupo Renta Corporación en términos de transparencia de la información financiera y de mejora continuada de su Gobierno Corporativo, el Grupo Renta Corporación ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información financiera del SCIIF para el ejercicio 2017. El alcance de los procedimientos de revisión del auditor se ha realizado de acuerdo con la Circular E14/2013, de 19 de julio de 2013, del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España por la que se publica la Guía de Actuación y modelo de informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de las entidades cotizadas. Se adjunta al presente el informe SCIIF sometido a revisión por parte del auditor externo.

## **G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad no tiene definida una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, pero el Consejo de Administración de formulación de Cuentas Anuales de 28 de febrero de 2018 aprobará una política de comunicación y contacto con accionistas e inversores.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Consejo de Administración elevó a la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2016 una propuesta de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente por un plazo máximo de 5 años, si bien ésta, finalmente, no se ha llevado a cabo.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Se realizan y se publican en la página web de la compañía todos los informes detallados a excepción del Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas. La Comisión de Auditoría no realiza un informe sobre operaciones vinculadas, si bien, si que existe un procedimiento de aprobación de las mismas tal y como se detalla en el apartado D.1 de este informe.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple  Explique

La Sociedad por el momento no transmite en directo, a través de la página web, la celebración de las juntas generales de accionistas por no disponer de los mecanismos técnicos adecuados para ello.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que se cumple con la política de selección de consejeros intentando que cada vez que haya una nueva incorporación sea la adecuada no solo en cuanto al consejero sino en cuanto a su calificación.

Asimismo realiza informes que se ponen a disposición de los accionistas para el supuesto del sometimiento a la ratificación, nombramiento o reelección de los consejeros.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Se ha pasado de un 12,5% de presencia de mujeres en el Consejo a un 25%.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique

Esta información se encuentra en la página web de la sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)) a través del Informe Anual y del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique                       No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique                       No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple                       Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no

que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Si bien el Reglamento del Consejo de Administración no regula el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo de Administración se reunirá de ordinario un mínimo de 6 veces al año si bien, conforme a lo establecido en el artículo 15 de dicho Reglamento se establece que el Consejo de Administración se puede reunir a iniciativa del Presidente, cuantas veces lo estimen oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad y también cuando lo pidan, al menos, dos de sus miembros o el consejero coordinador. Asimismo, cualquier consejero podrá proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos de un Consejo ya convocado cuando dicha petición se hubiese formulado con una antelación no inferior a cinco días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de

existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple  Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

Tal y como se indica en el apartado E.2, las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 han sido asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2017 parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos corresponde a un importe ligado al margen neto de todas las operaciones realizadas y, para el caso del Consejero Delegado D. David Vila Balta, éste tiene asignado un Plan de acciones diferidas con las condiciones detalladas en el propio Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2017.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

Si bien en el supuesto del Consejero Delegado si que se cumple, en el caso del Presidente y máximo ejecutivo de la compañía los pagos por resolución del contrato si superan un importe equivalente a dos anualidades, tal y como se detalla en el apartado C.1.45 del presente informe.

## **H** OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Otra información de interés:

- La información que consta en el punto A.2 está extraída de los registros oficiales de la CNMV.

- En el punto B.4 los datos de asistencia a la Junta General son un total de:

(i) 63,94% para 2016 (aquí está incluido el 2% correspondiente a la autocartera de la sociedad).

(ii) para 2017, la autocartera de la Sociedad se ha computado dentro del capital a los efectos de calcular las cuotas necesarias para la constitución y adopción de acuerdos de la Junta General, por tanto 59,13% tal y como se indica en el propio apartado B.4

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

## **INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO 2017**

### **Apartado E.3.) Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio**

Los riesgos identificados se clasifican en las categorías de estrategia, negocio, financieros y operacionales:

#### **- Riesgos estratégicos**

Se originarían por la exposición a pérdidas de oportunidades y de valor como consecuencia de una definición estratégica inadecuada, errores en su implantación, seguimiento inapropiado o incumplimiento.

Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Alta Dirección define, adapta o modifica la estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente. En última instancia, la estrategia es aprobada por el Consejo de Administración, quien a su vez supervisa y controla que se cumplan los objetivos marcados.

#### **- Riesgos de negocio**

El grupo Renta Corporación se encuentra expuesto a riesgos vinculados al sector inmobiliario, que pueden amenazar el desarrollo del negocio y la consecución de los objetivos estratégicos. En esta categoría se identifican principalmente los riesgos asociados al entorno, el marco regulatorio, la competencia, la imagen y la reputación y la cartera de productos.

Con el fin de reducir la exposición a estos riesgos se realiza un seguimiento de todas y cada una de estas variables, redefiniendo –en su caso- la estrategia y elaborando los correspondientes planes de actuación:

- La exposición al riesgo de entorno se analiza a partir del seguimiento de los mercados en los que Renta Corporación opera. El tipo de producto y el tipo de negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades, constituyen elementos mitigadores del riesgo.
- El riesgo de regulación es consecuencia de cambios en la normativa que legisla el sector inmobiliario. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.
- La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, de la dirección y de los empleados; por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de Gobierno Corporativo, o por factores externos que desacreditan o perjudican la imagen del sector inmobiliario.

Para mitigar la exposición a este riesgo, Renta Corporación dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (Línea de Ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaria General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.

- En relación al riesgo de competencia, cabe destacar que el negocio principal de Renta Corporación corresponde a la adquisición y transformación jurídica, física y técnica o urbanística de inmuebles en grandes ciudades (en la actualidad únicamente en Barcelona y Madrid). Por tanto, no compete con grandes constructores ni con promotores de suelo.

En el contexto actual, por la parte de compras, la capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años. Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada al mercado y para ello dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y en la localización de tales activos. Asimismo cuenta con procesos ágiles y una estructura adecuada para la rápida toma de decisiones.

En cuanto a la parte de ventas, Renta Corporación ha desarrollado equipos especializados en ventas de inmuebles según tipología de clientes.

- En relación al riesgo de cartera de productos, Renta Corporación realiza un seguimiento constante de:
  - La composición de la cartera en cuanto a mercados y tipología de producto y del interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.
  - La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes.
  - Análisis exhaustivo de las opciones de transformación y la rentabilidad futura según distintos escenarios, selección de la estrategia de transformación idónea que determine la rentabilidad esperada, elaboración de cuentas de resultados presupuestadas y seguimiento continuo de la ejecución de los planes de transformación y las posibles desviaciones.

#### - **Riesgos financieros**

Son los relacionados con la liquidez y la capacidad financiera, con el capital, con el crédito y con las variaciones en el tipo de cambio o tipo de interés.

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores a 8 años vista, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. La Sociedad se encuentra en el tercer ejercicio fijado en el calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores. Asimismo se alcanzó un acuerdo positivo entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y Renta Corporación para devolver en cómodos plazos el repago de su deuda con privilegio general, que se está cumpliendo puntualmente.

El nivel de endeudamiento del Grupo Renta Corporación ha quedado en niveles muy reducidos, por lo que supone que la liquidez existente se podrá destinar a generar un mayor negocio en el Grupo.

#### *Riesgo de liquidez y capacidad financiera*

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender a los compromisos de pago en un corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo en la capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y

aportar los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para el grupo.
- Adaptar la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.

Renta Corporación realiza la adquisición de un bien inmueble una vez garantizada la venta de la práctica totalidad del mismo de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

Finalmente, el Convenio de Acreedores contempló la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago y, posteriormente, la capitalización de un 70% de esta deuda participativa resultante, reduciendo el nivel de riesgo por este concepto.

En el ejercicio 2017 la Sociedad se ha quedado cerca de cumplir las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017-2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2017 de 12,5 Mio €, siendo ligeramente inferior a los 13,1 Mio € incluidos en el Plan Estratégico 2017-2021. Asimismo se han generado un EBITDA y flujos de caja suficientes para poder cumplir con los compromisos asumidos y seguir incrementando el Importe Neto de la Cifra de Negocios y la liquidez del Grupo. El Plan Estratégico 2017-2021 fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes. Desde su inicio de la actividad en el mes de mayo de 2017, en apenas 8 meses ya se han captado 5 edificios diferentes por un valor total de 92,3 Mio €, que supone gestionar 657 viviendas. Los ingresos para Renta Corporación en la actualidad vienen por la captación (por las 5 operaciones ha supuesto un ingreso de 1,4 Mio €) y por la gestión (entorno a los 70 €mls al año bruto sin tener en cuenta el coste por la externalización de parte de la gestión).

#### *Riesgo de capital*

El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta. La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad en salvaguardar la capacidad del capital para continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas así como beneficios

para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

El grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital.

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

#### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de la política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en efectivo en la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsible dudas en su recuperación.

#### *Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés*

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado completamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el acuerdo alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el ejercicio 2011.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y estableciendo, cuando sea factible, instrumentos de coberturas que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

#### **- Riesgos operacionales**

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones causados por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos. En consecuencia, esta categoría identifica riesgos asociados a las operaciones, información para la toma de decisiones, recursos humanos, dirección y gobierno, legal y tecnología y sistemas de información.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, que en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por la compañía.

La gestión de estos riesgos se encuentra descentralizada en los diferentes responsables de los procesos y supervisada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, desde la función de Auditoría Interna (asumida por un experto externo a la Sociedad) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto al Comité de Auditoría.

Renta Corporación gestiona de forma diligente los riesgos existentes, si bien, un número importante de los riesgos son inherentes al negocio y/o dependientes del entorno económico y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.

El Plan Estratégico 2017 revisado para los estos 5 años se rige por:

- I. Contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.
- II. Estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para la cual se contempla:
  - ❖ Incrementar en el margen operativo a partir del aumento del número de operaciones y del tamaño de las mismas.
  - ❖ Aprovechar las oportunidades surgidas en el nuevo panorama competitivo del sector inmobiliario, concretamente, la gestión de activos con terceros y con fondos de inversión inmobiliarias.
  - ❖ Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
- III. Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general.

Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto estimado para el ejercicio 2017 es de 13,1 Millones de euros y el EBITDA de 15,8 Mio €.

**Renta Corporación  
Real Estate, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Informe de Auditor referido a la  
información relativa al sistema de  
control interno sobre la  
información financiera (SCIIF) de  
Grupo Renta Corporación  
correspondiente al ejercicio 2017

## INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE GRUPO RENTA CORPORACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

A los Administradores de  
Renta Corporación Real Estate, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 6 de noviembre de 2017, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) adjunto de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2017, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por el Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno del Grupo Renta Corporación ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales del Grupo Renta Corporación. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2017 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados a continuación o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por el Grupo Renta Corporación en relación con el SCIIF –información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo Renta Corporación.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que ha comprendido, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo Renta Corporación obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones del Grupo Renta Corporación a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

28 de febrero de 2018

## **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 28 de febrero de 2018, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017 y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance consolidado (página 1), Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (página 2), el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (páginas 3 a 4), el Estado de flujos de efectivo consolidado (página 5), la memoria consolidada (páginas 6 a 67) e Informe de gestión (páginas 68 a 77) ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. José María Cervera Prat.

### FIRMANTES:

D. Luis Hernández de Cabanyes  
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta  
Vicepresidente y Consejero Delegado

Dña. Ainoa Grandes Massa  
Vocal

D. Blas Herrero Fernández  
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes  
Vocal

D. Manel Valls Morató  
Vocal

D. Luis Conde Moller  
Vocal

Oravla Inversiones, S.L.  
Baldomero Falcones  
Vocal

D. José M<sup>a</sup> Cervera Prat  
Secretario no consejero



# Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Descripción del Grupo
3. Evolución y resultados del negocio
4. Información sobre la evolución previsible del Grupo
5. Acciones propias e información bursátil

## ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones relevantes 2018

ANEXO 2: Existencias en curso a cierre 2018

ANEXO 3: Glosario

## DISCLAIMER

Los porcentajes y cifras que aparecen en este informe han sido redondeados por lo que pueden presentar en algunos casos divergencias con las cifras reales en euros. Por otro lado, la información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.

# 1. Resumen ejecutivo

## PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

Cuenta de resultados consolidada (M€)	2018	2017	Var.
Ingresos	92,4	45,8	46,6
Margen Operaciones	26,6	18,3	8,3
EBITDA	19,7	11,4	8,3
Resultado Neto	16,6	12,5	4,1

**+102%**

Ingresos '18 vs. '17

**+45%**

Margen '18 vs. '17

**+73%**

Ebitda '18 vs. '17

**33%**

Resultado Neto '18vs'17

Balance de situación consolidado (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Total activo	131,2	92,7	38,5
Activo Corriente	72,2	49,9	22,3
Patrimonio Neto	61,5	45,6	15,9
Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup>	29,2	15,7	13,5

**27%**

ROE 2018

**134**

Cartera de negocio a cierre (M€)

**1,5x**

DFN <sup>(1)</sup>/ EBITDA

**26%**

DFN <sup>(1)</sup>/ ACTIVO TOTAL <sup>(2)</sup>

	VTA. INMUEBLES	GESTIÓN PROY. INMOB.
# OPERACIONES 2018	<b>14</b>	<b>6</b>
VOLUMEN NEGOCIO EQUIVALENTE (M€)	<b>74,1</b>	<b>51,5</b>
TAMAÑO MEDIO OPERACIONES (M€)	<b>5,3</b>	<b>8,6</b>

Negocio transaccional

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN VOLUMEN DE NEGOCIO %



	GESTIÓN SOCIMI
GAV ACTIVOS EN GESTIÓN (M€)	<b>524</b>
# ACTIVOS EN GESTIÓN	<b>23</b>
# ACTIVOS EN DESARROLLO	<b>10</b>
TAMAÑO MEDIO ACTIVOS EN GESTIÓN (M€)	<b>22,8</b>

Negocio patrimonial

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN GAV %



Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 16,9 millones de euros (2) No incluye el activo de Cànoves en garantía de la deuda participativa por valor de 18,1 millones de euros

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto de 16,6 millones de euros**, un 35% superior al obtenido en el ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros.
  - El último trimestre del año, en comparación con el del mismo período del año anterior, presenta un comportamiento muy positivo con un incremento del resultado neto del 129%.
  - Los **ingresos totales** crecen un 102%, hasta los 92,4 millones de euros, destacando la venta en Barcelona de una finca en la calle Mare de Déu de Montserrat, un edificio en la calle Unió y otro en la calle Diputació; así como la venta en Madrid de viviendas en Alcalde Sainz de Baranda, Orense, y un edificio en la calle Luchana.
  - La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 133,9 millones de euros a cierre del mes de diciembre. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de aproximadamente 35 millones de euros.
  - La **cotización de la acción** cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros, un 9% superior a los 2,93 euros por acción al cierre de 2017.
  - Durante el ejercicio 2018, la **Socimi Vivenio**, gestionada por Renta Corporación, ha adquirido 18 inmuebles residenciales en explotación con alrededor de 1.400 viviendas, y firmado un acuerdo para la adquisición de 10 nuevos activos "llave en mano" con otras 1.100 viviendas, todo ello por un importe total de 579 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma de Mallorca y Málaga.
- En diciembre de 2018 la Socimi Vivenio inició su cotización en el MAB con un valor de referencia de 1,15 euros por acción, lo que supone una capitalización de 329,4 millones de euros.
- El 2 de octubre la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros, varias veces sobreescrita. La emisión permite optimizar la estructura financiera de la compañía para acompañar el considerable crecimiento que está experimentando.
  - El Consejo de Administración acordó en el mes de octubre aprobar la distribución a los accionistas de Renta Corporación, de un dividendo a cuenta del resultado de la Sociedad Dominante, del ejercicio en curso 2018 de 1,1 millones de euros brutos, pagado en fecha 6 de noviembre de 2018.

Edificio Vanguard, Hospitalet de Llobregat



## 2. Descripción del Grupo

### 2.1 Introducción al Grupo

Renta Corporación es un Grupo con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España, que cuenta con más de 25 años de experiencia. Ha desarrollado su modelo de negocio, basado en la adquisición de inmuebles para adaptarlos a las necesidades de la demanda y la posterior venta a terceras partes.

#### Los pilares del Grupo



Modelo de negocio con alto potencial de crecimiento en mercados líquidos.



Profundo conocimiento de mercado y reputación de marca.



Solvencia contrastada basada en estructura financiera sostenible



Equipo con elevada experiencia y capacidad de gestión



Amplia red de contactos y gran conocimiento de la demanda. Alta capilaridad en el mercado



Agilidad y eficiencia en la ejecución de las operaciones

#### Dos líneas de negocio diferenciadas: transaccional y patrimonial

### 2.2 Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El “added-value” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

#### MODELO DE CREACIÓN DE VALOR

##### O F E R T A

- Posee un stock de activos generalmente no actualizados.
- No dispuesta a llevar a cabo inversiones adicionales.



 **Renta**  
Corporación



##### D E M A N D A

- Búsqueda de activos optimizados y muy concretos.
- Cierta aversión al riesgo.

1. IDENTIFICACIÓN



2. REHABILITACIÓN



3. VENTA



En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como las descritas en la Figura 1.

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, y en función de la operación, Renta Corporación puede ejecutar la transformación o ser el comprador quién la realice por su cuenta.

### Líneas de negocio transaccional

Dentro del negocio transaccional se distinguen 2 líneas de generación de negocio:

#### a. Línea de “Venta de inmuebles”

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final. El plazo medio de maduración de estas operaciones va de los 6 a los 12 meses.

#### b. Línea de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador. El plazo medio de maduración de estas operaciones es de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

### Tipología de operaciones

A nivel de negocio transaccional, dentro de las dos líneas de negocio descritas, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- **Operaciones “Core”:** Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.
- **Grandes Operaciones y Operaciones Singulares:** Adquisición de grandes edificios urbanos, residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales) para su transformación y posterior venta.



## 2.3 Negocio patrimonial

### Línea de negocio “Gestión de Socimi”

En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa, en abril del mismo año, en la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, especializada en el segmento residencial en alquiler en España.

Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad mayoritaria se centra en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española. Con la incorporación de esta nueva línea de negocio, la compañía aumenta su mercado objetivo y obtiene mayores ingresos de manera más recurrente.

APG, accionista mayoritario de la Socimi con un porcentaje de participación superior al 95% del capital, es uno de los mayores fondos de pensiones del mundo, con un largo recorrido en el sector inmobiliario residencial, y desembarca en el mercado español a través de este vehículo, de la mano de Renta Corporación, por las grandes oportunidades de sinergia y el alto grado de penetración de Renta Corporación en el mercado.

Por último, y no considerándose una línea de negocio en sí mismo, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en arrendamiento.



## 3. Evolución y resultados del negocio

### 3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	2018	2017	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	78,6	42,8	
Ingresos de negocio patrimonial	13,8	3,0	
<b>INGRESOS</b>	<b>92,4</b>	<b>45,8</b>	<b>102%</b>
Margen de negocio transaccional	16,3	17,6	
Margen de negocio patrimonial	10,3	0,7	
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>26,6</b>	<b>18,3</b>	<b>45%</b>
Gastos de estructura y de personal	-6,9	-6,9	
<b>EBITDA</b>	<b>19,7</b>	<b>11,4</b>	<b>73%</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,3	-0,1	
<b>EBIT</b>	<b>19,4</b>	<b>11,3</b>	<b>72%</b>
Resultado financiero neto	-3,3	-1,4	
Resultado por puesta en equivalencia		-0,1	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>16,1</b>	<b>9,8</b>	<b>64%</b>
Impuesto sociedades	0,5	2,6	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>16,6</b>	<b>12,5</b>	<b>33%</b>

Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un volumen de ingresos de 92,4 millones de euros, 46,6 millones de euros superior al del ejercicio 2017, concentrándose este incremento en el negocio transaccional.

El Margen de las Operaciones de Renta Corporación ha sido de 26,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 45% respecto ejercicio 2017, en el que alcanzó una cifra de 18,3 millones de euros, con una considerable aportación de la línea de negocio patrimonial.

El importe de los gastos de estructura se mantiene constante, en comparación con el año 2017, a pesar del incremento de la actividad de la compañía.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 19,7 millones de euros, 8,3 millones de euros por encima del generado en el año 2017.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 16,6 millones de euros, un 33% superior al obtenido en el ejercicio anterior, que fue de 12,5 millones de euros e incluía un impacto positivo superior en la línea del impuesto.

# 92,4M

Ingresos 2018

# 26,6M

Margen op. 2018

# 19,7M

Ebitda 2018

### 3.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación del ejercicio 2018 han ascendido a 92,4 millones de euros. Por línea de negocio se desglosan en:

Ingresos por línea de negocio (M€)	2018	2017	Var.
Ventas de inmuebles	74,1	29,7	44,4
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,5	13,1	-8,6
<b>Total ingresos Negocio Transaccional</b>	<b>78,6</b>	<b>42,8</b>	<b>35,8</b>
Gestión de Socimi	10,8	1,5	9,3
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	3,0	1,5	1,5
<b>Total ingresos Negocio Patrimonial</b>	<b>13,8</b>	<b>3,0</b>	<b>10,8</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>92,4</b>	<b>45,8</b>	<b>46,6</b>

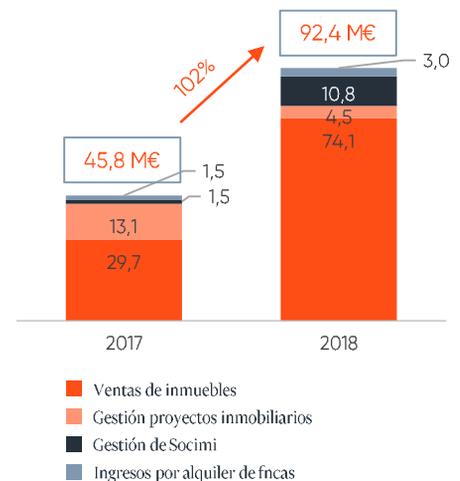
Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 44,4 millones de euros respecto al ejercicio 2017 y corresponden prácticamente en su totalidad a activos de uso residencial en zonas prime. Dentro de las operaciones de este grupo destacan las de Mare de Déu de Montserrat, Unió y Santa Eulalia, en Barcelona, y Alcalde Sainz de Baranda y Orense, en Madrid.

Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 4,5 millones de euros, donde destacan las operaciones de La Font del Lleó y Major de Sarrà en Barcelona; y las operaciones, en Madrid, de un edificio residencial en la calle Luchana, otro de uso hotelero en Méndez Álvaro y la segunda fase de la venta de un edificio en la Plaza Isabel II.

El cambio en el mix de los ingresos de la línea de negocio transaccional respecto al ejercicio 2017, se produce para conseguir una mejor adaptación a las características de la oferta en el mercado inmobiliario existente en cada momento, y para mantener la ventaja competitiva que supone esa capacidad de adaptación al mercado en momentos exigentes. Todo ello sin perder el foco en la rotación de la cartera inmobiliaria, que se mantiene inalterable respecto al ejercicio anterior, y es una de las características esenciales del modelo de negocio de Renta Corporación.

Cabe destacar la línea de negocio **Gestión de Socimi**, que inició su actividad en abril de 2017, con unos ingresos de 10,8 millones de euros. Durante el ejercicio 2018, la **Socimi Vivienio**, gestionada por Renta Corporación, ha adquirido 18 inmuebles residenciales en explotación con alrededor de 1.400 viviendas, y firmado un acuerdo para la adquisición de 10 nuevos activos "llave en mano" con otras 1.100 viviendas, todo ello por un importe total de 579 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma de Mallorca y Málaga.

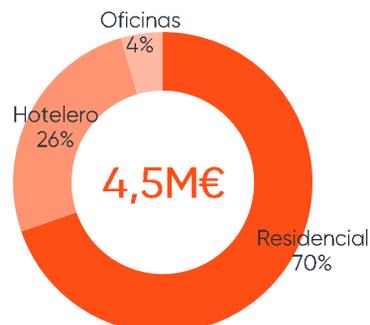
#### INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



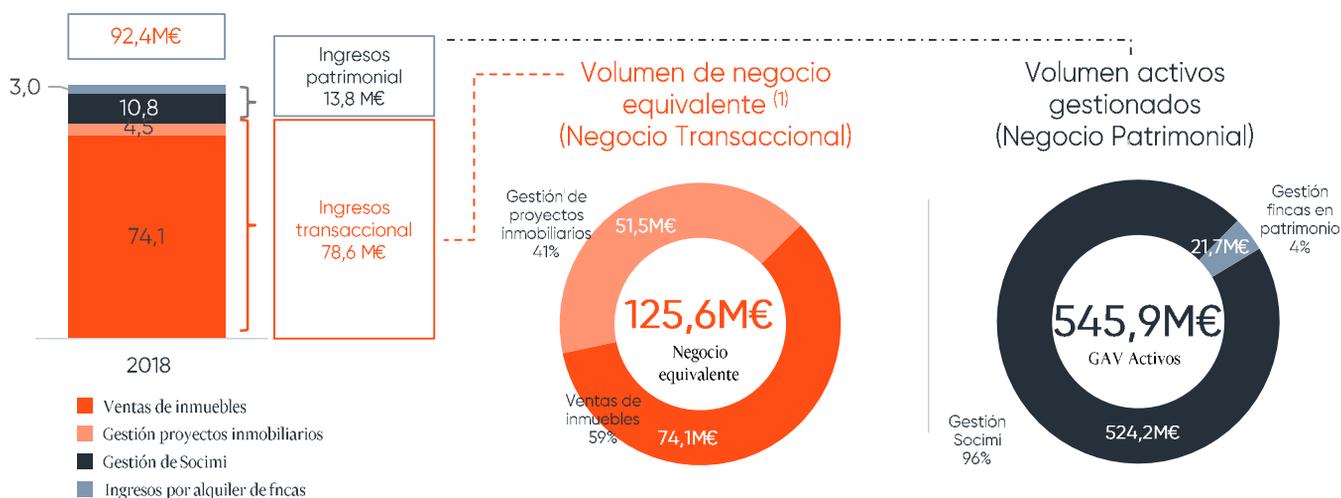
#### INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



#### INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



## VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 2018



Notas: (1) El negocio equivalente en la línea de negocio Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta del activo al que dan derecho de compra las opciones de compra transmitidas.

## 3.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones del ejercicio 2018 ha sido de **26,6 millones de euros**, lo que supone un incremento del 45% en relación con la cifra del año 2017, que fue de 18,3 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	2018	2017	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	12,7	6,8	5,9
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,6	10,8	-7,2
<b>Total Margen Negocio Transaccional</b>	<b>16,3</b>	<b>17,6</b>	<b>-1,3</b>
Margen de Gestión de Socimi	9,6	1,3	8,3
Margen de alquileres y otros gastos variables	0,7	-0,6	1,3
<b>Total Margen Negocio Patrimonial</b>	<b>10,3</b>	<b>0,7</b>	<b>9,6</b>
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>26,6</b>	<b>18,3</b>	<b>8,3</b>

**Margen de “Ventas de inmuebles”**

El margen de la línea de negocio “Ventas de inmuebles”, entendido como las ventas menos los costes directos de las mismas, ha ascendido a 12,7 millones de euros, en comparación con los 6,8 millones de euros obtenidos en 2017, lo que supone un incremento del 87%.

**Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”**

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,6 millones de euros y disminuye en un 67% debido al cambio en la composición explicado en el epígrafe de los “Ingresos”.

Este mix entre las líneas de negocio transaccional confiere a la cartera de negocio un mayor peso de activos prime residenciales con menor riesgo y volatilidad.

**Margen de “Gestión de Socimi”**

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 9,6 millones de euros y proviene de la originación del portfolio de inversión, la comisión de éxito y la gestión de la cartera.

**Margen de ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables**

Adicionalmente, para calcular el margen total de las operaciones, se deben considerar los ingresos procedentes de alquileres, la revalorización de las inversiones inmobiliarias y los otros costes variables de venta correspondientes a los costes indirectos asociados a las fincas (pérdidas de opciones, marketing, gestorías, etc.).

**3.1.3 EBITDA**

El importe de los gastos de estructura asciende a 6,9 millones de euros, manteniéndose constante en comparación con el año 2017. La cifra total se compone de 4,7 millones de euros en gastos de personal, que incrementa en 0,8 millones de euros respecto al año 2017 como consecuencia del incremento del equipo vinculado a la “Gestión de Socimi”; y de 2,2 millones de euros del resto de gastos de estructura, que disminuyen en 0,8 millones de euros respecto al ejercicio 2017, siguiendo la tónica de contención de gastos de la compañía.

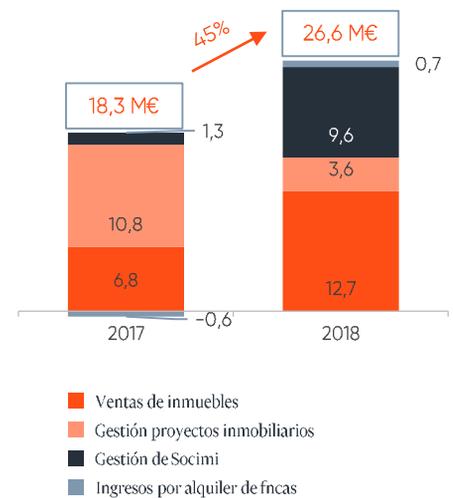
Renta Corporación ha generado un EBITDA a cierre del 2018 de 19,7 millones de euros. Esto supone un incremento de 8,3 millones de euros respecto al EBITDA del ejercicio 2017.

**3.1.4 Resultado Financiero**

El importe del resultado financiero asciende a -3,3 millones de euros e incrementa en -1,9 millones de euros en comparación con el año 2017. Este incremento es debido, por un lado, al incremento de actividad del ejercicio, que se ha traducido tanto en un aumento en la financiación de operaciones, como en una mayor diversificación de las fuentes de financiación. En este sentido, en el mes de octubre del ejercicio 2018, la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros.

Por otro lado, la mejora en las previsiones de resultado para los próximos ejercicios ha conllevado el reconocimiento de un gasto financiero adicional asociado al préstamo participativo por importe de 0,8 millones de euros y con vencimiento hasta el año 2022.

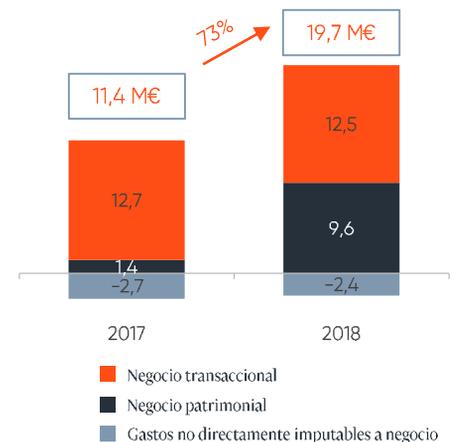
**MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO**



**EBITDA**



**COMPOSICIÓN EBITDA POR LÍNEA DE NEGOCIO (M€)**



### 3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un impacto positivo por impuesto de Sociedades de +0,5 millones de euros, sustancialmente inferior a los +2,6 millones de euros del año 2017, que se compone de:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de -2,9 millones de euros, en comparación con los -0,9 millones de euros del año 2017.
- Reconocimiento de un activo fiscal y de un impuesto anticipado por un importe total de +3,4 millones de euros, correspondientes, por un lado, a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros y, por otro, a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores y que se estima recuperar en los próximos 5 años. La cifra contabilizada por este concepto en el ejercicio 2017 fue de +3,5 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto de 16,6 millones de euros**, un 35% superior al obtenido en el ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros.

### 3.1.6 Otros indicadores de gestión

Indicadores financieros	2018	2017
ROE	27%	27%
ROA	15%	12%

## 3.2 Balance de situación consolidado

### 3.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Otros activos no corrientes	58,7	42,7	16,0
<b>Activo no corriente</b>	<b>59,0</b>	<b>42,8</b>	<b>16,2</b>
Existencias	57,4	41,5	15,9
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	8,8	3,8	5,0
<b>Activo corriente</b>	<b>72,2</b>	<b>49,9</b>	<b>22,3</b>
<b>Total activo</b>	<b>131,2</b>	<b>92,7</b>	<b>38,5</b>

#### Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 59,0 millones de euros e incrementa en 16,2 millones de euros respecto al ejercicio 2017. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Inversiones inmobiliarias	21,7	19,6	2,1
Participaciones en vehículos	12,9	2,6	10,3
Activos por impuesto diferido	24,1	20,5	3,6
<b>Total activo no corriente</b>	<b>59,0</b>	<b>42,8</b>	<b>16,2</b>

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** se componen de 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona y totalmente alquilados. Estos inmuebles han experimentado una revalorización dentro del ejercicio que asciende a 2,1 millones de euros.
- El epígrafe de las **participaciones en vehículos** incluyen básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, que ha incrementado en 10,3 millones de euros durante el ejercicio, de los que están pendientes de convertir en acciones 9,8 millones de euros.
- Los **activos por impuesto diferido** incrementan en 3,6 millones de euros debido al reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,3 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, la contabilización de un impuesto anticipado derivado de diferencias temporales por valor de +0,2 millones de euros y el reconocimiento de un impuesto anticipado por valor de +1,1 millones de euros correspondiente a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores. A cierre del ejercicio 2018 restan 82 millones de euros de bases imponibles negativas pendientes de activar.

## Activo corriente

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Existencias	57,4	41,5	15,9
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	8,8	3,8	5,0
<b>Total activo corriente</b>	<b>72,2</b>	<b>49,9</b>	<b>22,3</b>

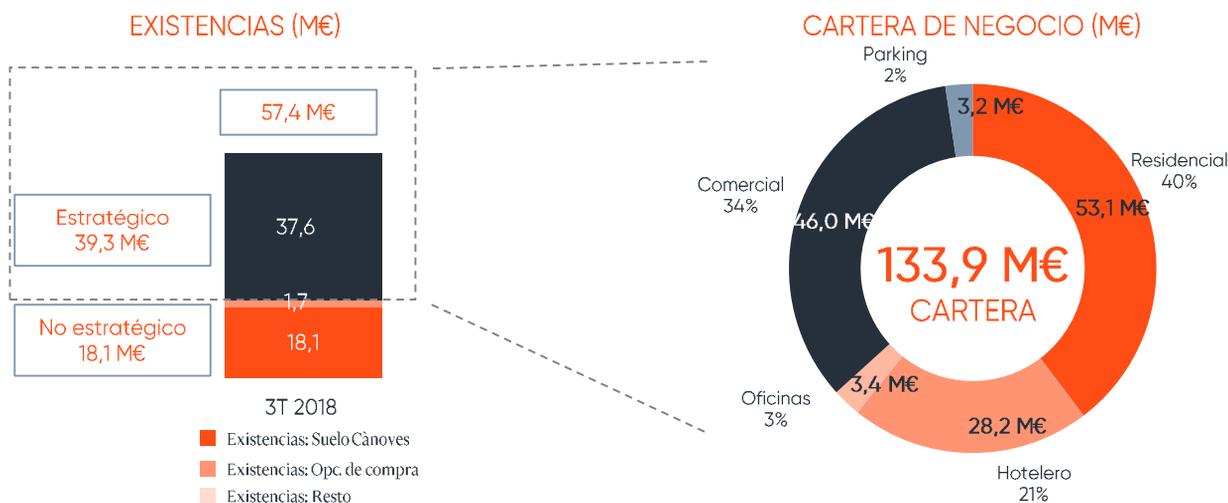
El activo corriente a cierre de 2018 asciende a 72,2 millones de euros, lo que supone un incremento de 22,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, son los siguientes:

## Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de ejercicio por 57,4 millones de euros. Esto supone un aumento de 15,9 millones de euros respecto al ejercicio 2017, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio. Durante el ejercicio 2018 se han adquirido fincas por importe de 65 millones de euros, la mayoría de ellas de uso residencial.

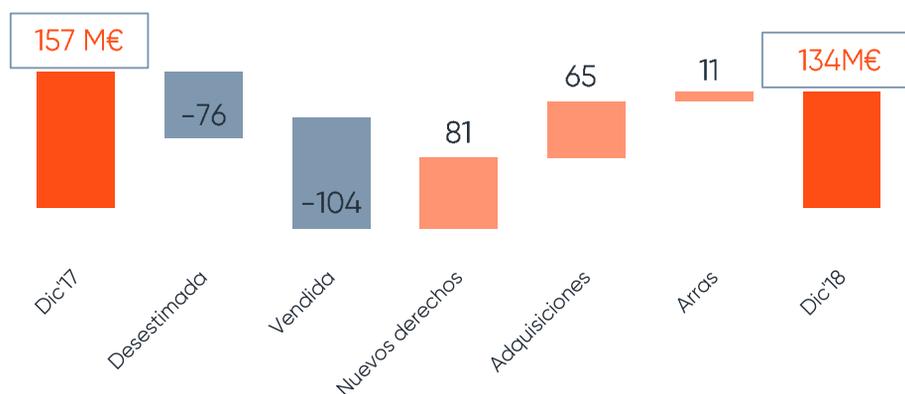
En las existencias Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 39,3 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 1,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 96,3 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 133,9 millones de euros, que según tipología de activo se distribuyen tal y como sigue:



### VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2017 hasta el cierre del 2018 es el siguiente:



### Deudores

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,1	1,1	0,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,2	2,4	-0,2
Otros deudores	2,7	1,1	1,6
<b>Total deudores</b>	<b>6,0</b>	<b>4,6</b>	<b>1,4</b>

Al cierre del ejercicio 2018, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 6,0 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe asciende a 1,1 millones de euros y se mantiene al mismo nivel que en el mes de diciembre 2017.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,2 millones de euros respecto al cierre de diciembre 2017.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 1,6 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

### 3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>61,5</b>	<b>45,6</b>	<b>15,9</b>
Deuda financiera a largo plazo	38,9	21,5	17,4
Otras deudas a largo plazo	3,4	6,1	-2,7
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>42,3</b>	<b>27,6</b>	<b>14,7</b>
Deuda financiera a corto plazo	16,0	13,3	2,7
Otras deudas a corto plazo	11,4	6,2	5,2
<b>Pasivo corriente</b>	<b>27,4</b>	<b>19,5</b>	<b>7,9</b>
<b>Total</b>	<b>131,2</b>	<b>92,7</b>	<b>38,5</b>
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>54,9</b>	<b>34,8</b>	<b>20,1</b>

#### Otras deudas a largo plazo

A cierre del ejercicio 2018, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 3,4 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

- **Deuda concursal a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores concursales que asciende a 1,8 millones de euros, pagadera en los próximos 4 años. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Este epígrafe disminuye en 3,4 millones de euros respecto al cierre del año 2017 debido principalmente a los pagos anticipados del Convenio Singular con la Hacienda Pública realizados durante el ejercicio.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe asciende a 1,6 millones de euros e incrementa en 0,7 millones de euros debido fundamentalmente al efecto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

#### Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 11,4 millones de euros, lo que representa un incremento de 5,2 millones de euros respecto al cierre de 2017.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Acreeedores a corto plazo	8,2	3,2	5,0
Arras por preventas y anticipos	1,3	0,7	0,6
Otras deudas a corto plazo	1,9	2,3	-0,4
<b>Total otras deudas a corto plazo</b>	<b>11,4</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>

- Los **acreeedores a corto plazo** aumentan en 5,0 millones de euros en comparación con el cierre de 2017 debido, principalmente, al pago aplazado de la compra de algunos activos y los costes relacionados con la adquisición y la transformación de algunas operaciones compradas durante el ejercicio.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 1,3 millones de euros e incrementan en 0,6 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2017. Este incremento se corresponde con arras de ventas que se materializarán dentro del próximo trimestre en su mayor parte.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 1,9 millones de euros, disminuyendo en 0,4 millones de euros respecto al ejercicio 2017 por las variaciones netas que se han producido en la deuda con la Hacienda Pública fruto, principalmente, del pago de la deuda concursal y la deuda derivada de los impuestos relacionados con la actividad del Grupo.

## Deuda Financiera

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	18,9	14,9	4,0
Otras deudas	19,1	4,6	14,5
( - ) Tesorería e Inv. Financieras	-8,8	-3,8	-5,0
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>29,2</b>	<b>15,7</b>	<b>13,5</b>
Deuda participativa	16,9	15,3	1,6
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>46,1</b>	<b>31,0</b>	<b>15,1</b>

La deuda financiera neta asciende a 46,1 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 15,1 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones y a la emisión de bonos realizada.

El 2 de octubre la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros. La emisión permite optimizar la estructura financiera para acompañar el considerable crecimiento que está experimentando la actividad del Grupo. En este sentido, continúa siendo un objetivo prioritario el adecuado equilibrio entre la financiación de las operaciones y la exposición a la deuda. Muestra de ello, es el nivel de deuda financiera neta con el que cierra el ejercicio, que asciende a 29,2 millones de euros sin contar con el participativo bancario, y que representa apenas un 26% del activo total de la compañía, descontando el colateral de esta deuda.

La mencionada deuda participativa, que asciende a 16,9 millones de euros, no supondrá una salida de caja ya que tiene, como colateral, un activo en Cánoves que se dacionará en el año 2022.

### DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN DIC-18

(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,4	12,5 <sup>(1)</sup>	18,9
Otras deudas	15,8	3,3	19,1
Deuda participativa	16,7	0,2	16,9
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>38,9</b>	<b>16,0</b>	<b>54,9</b>
( - ) Tesorería e Inv. Financieras		-8,8	-8,8
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>38,9</b>	<b>7,2</b>	<b>46,1</b>

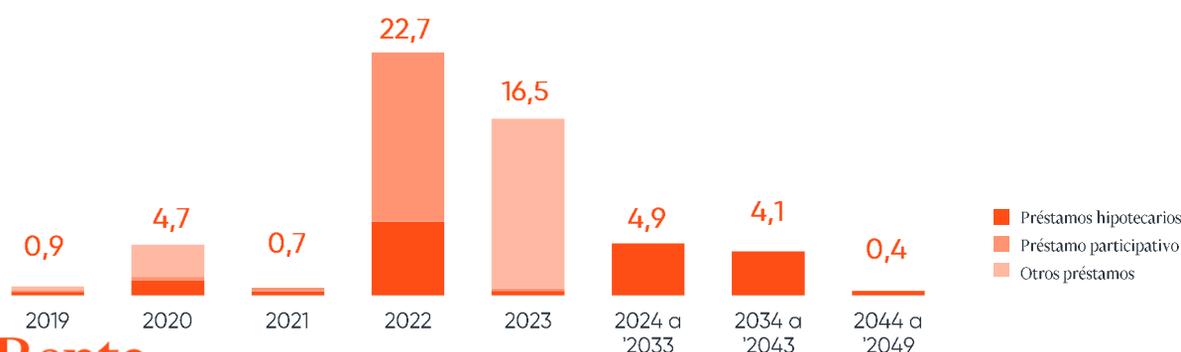
Notas: (1) Incluye 0,2 millones de euros de deuda hipotecaria correspondiente a las inversiones inmobiliarias



### Vencimientos de la deuda financiera

Los activos que figuran en el epígrafe de "Existencias" se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a los activos que figuran en dicho epígrafe, se clasifica en su totalidad como "Deudas corrientes", independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma.

### CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



**Deuda hipotecaria**

La *Deuda hipotecaria sobre el total de las existencias estratégicas* vinculada al negocio transaccional (línea “Ventas de inmuebles”) se sitúa en los 12,3 millones de euros con un LTC del 33% y un coste medio del 2,41%. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, calle Rosselló, Travesía de Sant Antoni, calle Divino Vallés, calle Mare de Déu de Montserrat, calle Alcalá, calle Fernando VII y calle Palencia.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,6 millones de euros con un LTV del 30% y un coste medio del 3,69%. Esta deuda está ligada a los activos Camelias, Roig, Picalquers y Valencia, actualmente en explotación.

**Otras deudas**

Adicionalmente, para la financiación de las operaciones, el Grupo ha incrementado las otras deudas en 14,5 millones debido fundamentalmente a que ha diversificado sus fuentes de financiación mediante la emisión del bono ya mencionado. Durante este ejercicio se han generado intereses por éstos por valor de 1,1 millones de euros.

**Deuda participativa**

La deuda principal del Grupo corresponde a un préstamo participativo de nominal 18 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cànoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constataban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. Para dicho activo se prevé una dación en pago en 2022.

**Evolución del cash flow**

El Grupo ha generado un resultado procedente de las operaciones en el periodo de 18,0 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Inversión en la Socimi por importe de 9,8 millones de euros.
- Variación del capital circulante, principalmente para la compra de inmuebles para su posterior venta, por importe de 18,5 millones de euros.
- Inversión en activo no corriente, por importe de 0,4 millones de euros.
- Pago de un dividendo a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio en curso 2018 por importe de 1,1 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 16,8 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 5,0 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del ejercicio 2018.

<u>(M€)</u>	<u>Dic-18</u>
Resultado procedente de las operaciones	18,0
Inversión en la Socimi <sup>(1)</sup>	-9,8
<b>Cash flow operativo</b>	<b>8,2</b>
Variación del capital corriente	-18,5
Inversión en activo no corriente	-0,4
<b>Cash flow libre</b>	<b>-10,7</b>
Variación de la deuda	16,8
Pago de dividendos a cuenta	-1,1
<b>Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>5,0</b>

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 9,8 millones de euros frente a la Socimi Vivenio pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2019

# 4. Información sobre la evolución previsible del Grupo

## Entorno Macro - Principales magnitudes

El PIB en España ha aumentado un 2,5% en 2018, en línea con lo esperado, y se prevé un crecimiento similar al de este año para el 2019, lo que hace que se mantenga como una de las economías más dinámicas de la zona Euro. Por otra parte, la tasa de desempleo continúa bajando hasta situarse, a final de año, en el 14,6%, lo que supone una caída de dos puntos porcentuales respecto al cierre de 2017.

La economía española, que ha consolidado cuatro años de buen comportamiento, encara 2019 con la perspectiva de mantener el crecimiento y dar continuidad a la corrección de los principales desequilibrios económicos, todo ello en un entorno de tipos de interés bajos y un cumplimiento del déficit público objetivo aceptable.

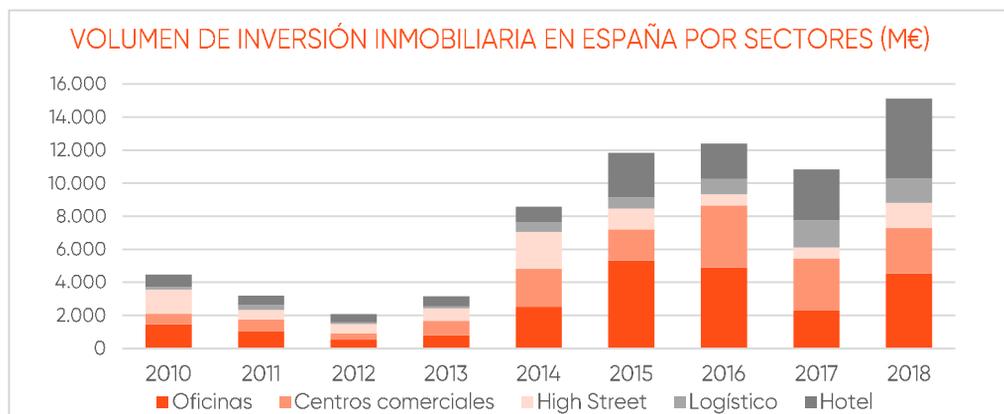
## Mercado de inversión y rentabilidades

### Inversión

En 2018, la inversión en el sector inmobiliario español mantuvo la tendencia positiva de años anteriores, respaldada por la evolución de la economía y de los fundamentales del mercado. El volumen invertido en 2018 creció en un 40% respecto al último año, alcanzando una cifra de 15.100 millones de euros frente a los 10.800 de 2017, si bien, cabe destacar que las cifras de 2018 incluyen operaciones corporativas dentro del sector de aproximadamente 4.400 millones de euros frente a las 1.600 millones de 2017.

Considerando las buenas previsiones económicas para España, las favorables condiciones de financiación y el ciclo de madurez del mercado, se prevé que 2019 sea, de nuevo, un año de alta actividad en el conjunto de España y que alcance niveles en línea con los de 2018.

En un entorno de elevada liquidez y costes de financiación aún bajos, el gran reto para los inversores, cada vez más especializados, es encontrar el producto que encaje con su estrategia de inversión. Así, en 2019 prevemos que seguirá habiendo mucho apetito y actividad por parte de todos los perfiles de inversor, desde el segmento más *core* hasta el oportunista.



### Rentabilidades

La elevada liquidez en el mercado y la falta de inversiones alternativas por parte de los inversores institucionales en 2018 ha servido para mantener unas yields prime que ya se encontraban en mínimos históricos. Así, a finales de 2018, éstas se situaron en torno al 4,5% en centros comerciales, 3,25% en high-street, 3,75% en oficinas y 5,75% en hoteles.

Cabe destacar el fuerte interés que sigue despertando el residencial en alquiler entre los inversores, un producto que en España tiene campo abonado para su expansión en las ciudades y áreas metropolitanas más importantes, impulsado por los fuertes aumentos de los alquileres registrados en los últimos años, llegándose a registrar máximos históricos en algunas ciudades como Barcelona o Madrid. Un claro ejemplo de este interés inversor es el rápido crecimiento que Renta Corporación ha conseguido con su Socimi residencial, que ha pasado de tener unos activos valorados en aproximadamente 100 millones de euros a algo más de 500 millones de euros en un período de 1 año.

Por último, destacar que las nuevas tendencias en el comercio electrónico han catapultado el sector logístico hasta convertirlo en uno de los sectores de moda y con un mayor potencial de revalorización.

## Segmento Residencial

El mercado residencial continúa en un ciclo alcista, con un crecimiento del precio de la vivienda continuado desde el año 2014, llegando a alcanzar el doble dígito en algunas zonas. La recuperación del sector es sólida, se apoya en una notable recuperación de la actividad y en el auge de la demanda, propiciada por el dinamismo del mercado laboral y la mejora de las condiciones financieras.

El escaso número de obra nueva empezada en los últimos dos años hace que la demanda se canalice, mayoritariamente, a través de la vivienda de segunda mano, lo que provoca que el stock existente vaya disminuyendo.

El nuevo perfil de inversor institucional residencial suele corresponderse con Socimis o Sociedades Patrimonialistas, principalmente nacionales, alcanzando un 60% del volumen. Estos vehículos formales buscan un activo que genere una rentabilidad inmediata y con un potencial de revalorización en el medio plazo. Las transacciones son de tamaño medio, entre 10 y 15 millones de euros, y el vendedor suele ser una entidad financiera, propietario privado de carácter nacional o pequeña sociedad patrimonialista.

El mercado del suelo finalista, considerado un indicador adelantado del estado del mercado inmobiliario, empezó a recuperarse en 2010, mostrando una tendencia de recuperación para los siguientes años. Se trata de un producto muy escaso en ciudades como Madrid y Barcelona, lo que implicará mayores repercusiones de precio.

El alquiler se ha consolidado como una opción para una parte importante de la demanda de vivienda, pasando de un 19,5% en 2007 a estar en torno al 25% en 2017, si bien, sigue siendo menor en comparación con el resto de países de nuestro entorno. El aumento de la demanda ha ido acompañado de una expansión de la oferta y una concentración de producto por parte de compañías profesionalizadas en la gestión del residencial en alquiler. El aumento de la demanda y el repunte de rentas están generando rentabilidades brutas superiores a inversiones alternativas equivalentes. Si históricamente la rentabilidad media de la vivienda en alquiler se situaba alrededor del 2,5-3%, en el año 2018, la rentabilidad bruta media se sitúa en el 4,3% anual aproximadamente. La evolución en el alquiler de la vivienda está permitiendo consolidar el segmento residencial como tipología de inversión.

## Segmento de Oficinas

Madrid y Barcelona representan más del 85% del stock de oficinas en España con 13,0 millones y 6,1 millones de metros cuadrados, respectivamente.

### Madrid

Las tasa de desocupación media cierra el 2018 con un ratio del 9,5%, reduciéndose en 390 puntos básicos desde 2014 debido a la reactivación de la demanda en los años recientes.

Las rentas medias mensuales en zona CBD alcanzan los 33 euros/m<sup>2</sup> frente a los 30,5 euros del año anterior. El volumen de inversión del año 2018 en este segmento ha sido de 3.145 millones de euros, con una oferta nueva equivalente a 75.600 metros cuadrados.

# 3,50%

Yield media CBD  
Madrid

### Barcelona

El mercado de oficinas en Barcelona ha presentado un comportamiento excelente en términos de contrataciones e inversiones como consecuencia de una demanda robusta que ha hecho decrecer la desocupación a mínimos históricos, situándose en torno al 6,1%.

Las rentas medias mensuales en zona CBD alcanzan los 25 euros/m<sup>2</sup> frente a los 22,5 euros del año anterior. El volumen de inversión en 2018 ha sido de 1.049 millones de euros, con una oferta nueva equivalente a 153.900 metros cuadrados.

# 3,75%

Yield media CBD  
Barcelona

## Segmento Hotelero

### Madrid y Barcelona

La buena marcha del sector turístico, junto con la yield que ofrece el producto hotelero, ha generado un gran atractivo tanto para los inversores nacionales como los internacionales. El volumen de inversión alcanzó los 4.850 millones de euros en el año 2018, el nivel más elevado, con diferencia, de la serie histórica de los últimos 10 años. Las yields medias se sitúan alrededor del 6,25% y el 6,00% en Madrid y Barcelona, respectivamente.

# 6,25%

Yield media  
Madrid

# 6,00%

Yield media  
Barcelona

## Segmento Comercial

La recuperación del consumo y el aumento del índice de confianza del consumidor ha provocado que este segmento se haya convertido en uno de los más interesantes para los inversores en los últimos años. El 2018 presenta unos niveles de inversión próximos a los 4.500 millones de euros frente a los 3.820 millones de euros del año 2017, aunque con un cambio en el peso de la inversión a favor de *high street* frente al centro comercial.

# 4,25%

Yield media Madrid  
y Barcelona

# 5,25%

Yield media  
resto

## Segmento Logístico

Empujado por las nuevas tendencias del comercio electrónico, la inversión en este segmento presenta un incremento considerable y cierra el año 2018 con una cifra cercana a los 1.500 millones de euros.

La alta demanda supone cifras récord en la superficie contratada, tanto en las áreas metropolitanas de Barcelona como en Madrid.

# 5,80%

Yield media  
Madrid

# 5,70%

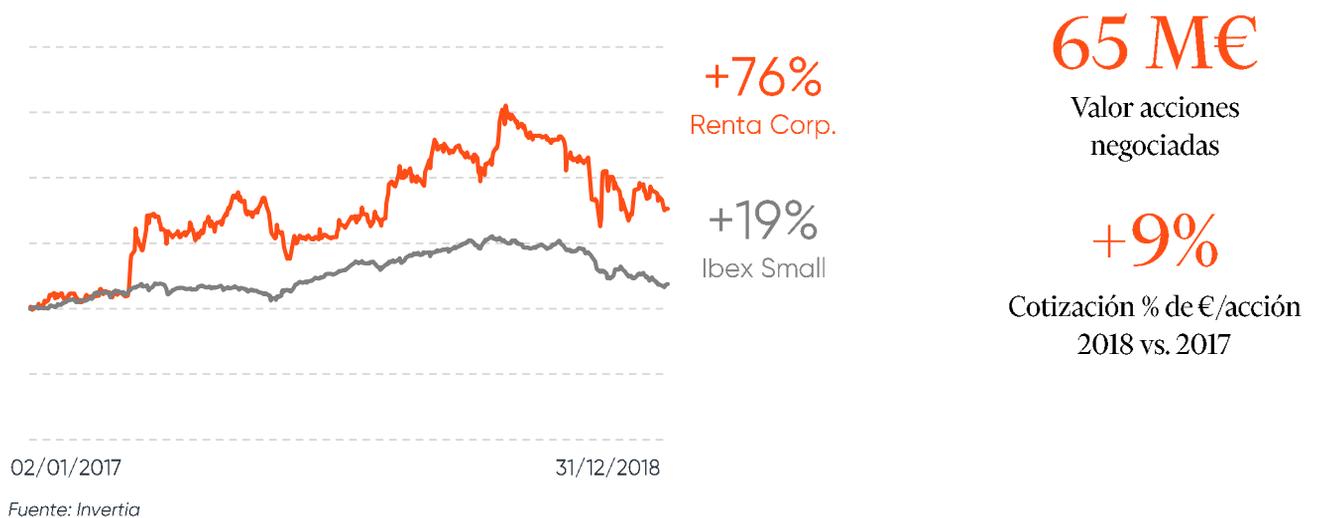
Yield media  
Barcelona

# 5. Acciones propias e información bursátil

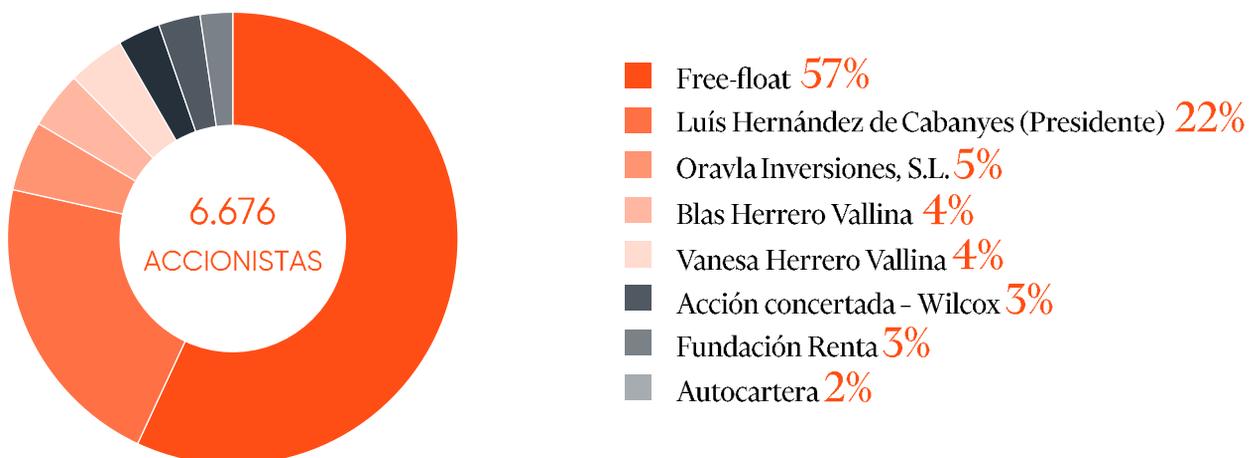
La cotización de la acción cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros por acción, un 9% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2018 es de 104,9 millones de euros, frente a los 96,2 millones de euros del cierre del ejercicio 2017, habiéndose negociado durante el período 17,6 millones de acciones con un valor de 65,0 millones de euros.

## EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE ENE-17)



## ACCIONARIADO DIC-18



# Anexo 1: Operaciones relevantes 2018

## Negocio transaccional

### DIPUTACIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y rehabilitación zonas comunes.
- **Superficie:** 1.374 m<sup>2</sup>

### ALCALDE SÁINZ DE BARANDA

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 2.852 m<sup>2</sup>

### ORENSE

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 1.021 m<sup>2</sup>

### RAFAEL DE RIEGO

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta a inversor.
- **Superficie:** 760 m<sup>2</sup>

### PLAZA ISABEL II

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero.
- **Superficie:** 2.500 m<sup>2</sup> s/r  
900 m<sup>2</sup> b/r

### COMTE BORRELL

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión jurídica. Gestión arrendaticia. Diseño de sede corporativa.
- **Superficie:** 914 m<sup>2</sup>

## Negocio transaccional

### MAJOR DE SARRIÀ

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta a inversor.
- **Superficie:** 585 m<sup>2</sup>

### MÉNDEZ ÁLVARO

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero. Negociación arrendaticia.
- **Superficie:** 3.490 m<sup>2</sup>

### COLLBLANC

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y venta individual.
- **Superficie:** 2.864 m<sup>2</sup>

### DIVINO VALLÉS

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación de un edificio residencial y venta individual.
- **Superficie:** 4.071 m<sup>2</sup>

### LUCHANA

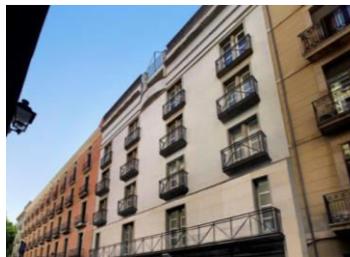
Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y jurídica
- **Superficie:** 2.955 m<sup>2</sup>s/r  
325 m<sup>2</sup>b/r

### UNIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y transformación de un inmueble de oficinas en residencial.
- **Superficie:** 2.117 m<sup>2</sup> + 95 pkg

## Negocio patrimonial

### ARAVACA II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 45,8 M€
- Viviendas: 158
- Superficie: 15.600 m<sup>2</sup>

### VALLECAS I

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 13,5 M€
- Viviendas: 85
- Superficie: 5.800 m<sup>2</sup>

### VALLECAS II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 16,2 M€
- Viviendas: 107
- Superficie: 7.000 m<sup>2</sup>

### MONTESA

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 36,6 M€
- Viviendas: 68
- Superficie: 7.000 m<sup>2</sup>

### SANT CUGAT I

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 29,6 M€
- Viviendas: 95
- Superficie: 10.200 m<sup>2</sup>

### SANT CUGAT II

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 27,8 M€
- Viviendas: 74
- Superficie: 8.500 m<sup>2</sup>

## Negocio patrimonial

### BARBERÀ DEL VALLÉS

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 21,6 M€
- **Viviendas:** 112
- **Superficie:** 12.000 m<sup>2</sup>

### RIERETA

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 11,8 M€
- **Viviendas:** 51
- **Superficie:** 4.500 m<sup>2</sup>

### Otras adquisiciones



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 376 M€
- **Viviendas:** 680 + 1.095 Llave en mano
- **# activos:** 10 + 10 Llave en mano
- **Localizaciones:** Valencia, Teià, Sant Adrià, Palma de Mallorca, Móstoles...

# Anexo 2: Existencias en curso a cierre 2018

## MARE DE DÉU DE MONTSERRAT

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 3.636 m<sup>2</sup>

## PALENCIA

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia, finalización de obra y venta individual.
- **Superficie:** 1.009 m<sup>2</sup>

## MARE DE DÉU DE MONTSERRAT

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Proyecto de segregación originando desarrollo residencial y futuro proyecto de equipamiento.
- **Superficie:** 11.391 m<sup>2</sup> s/r+8.616 m<sup>2</sup> b/r

## EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Transformación del inmueble a uso hotelero y/o residencial.
- **Superficie:** 21.023 m<sup>2</sup> s/r+2.496 m<sup>2</sup> b/r

## ROSELLÓN

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 4.200 m<sup>2</sup>

# Anexo 3: Glosario

<b>B/R</b>	Bajo rasante
<b>Cartera de negocio</b>	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
<b>CBD</b>	Central Business District (prime business área)
<b>Deuda financiera</b>	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente
<b>Deuda financiera neta</b>	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a corto y a largo plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo
<b>EBITDA</b>	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
<b>Free float</b>	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
<b>GAV</b>	Valor bruto de los activos (" <i>Gross Asset Value</i> ")
<b>High-street</b>	Principales calles comerciales de las principales ciudades
<b>IBEX Small</b>	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
<b>Inversor Core</b>	Inversor focalizado en la rentabilidad (no oportunista)
<b>LTV</b>	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (" <i>Loan to Value</i> ")
<b>Margen de Operaciones</b>	Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Variaciones de valor en inversiones financieras - Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación - otros gastos de explotación imputados al margen de operaciones
<b>MC</b>	Millones de euros
<b>PIB</b>	Producto interior bruto
<b>ROA</b>	(Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias) / Total Activo (" <i>Return on Assets</i> ")
<b>ROE</b>	Resultado consolidado del ejercicio / Patrimonio neto (" <i>Return on Equity</i> ")
<b>Socimi</b>	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
<b>S/R</b>	Sobre rasante
<b>XS</b>	X Semestre
<b>XT</b>	X Trimestre
<b>Yield</b>	Rentabilidad de un activo

