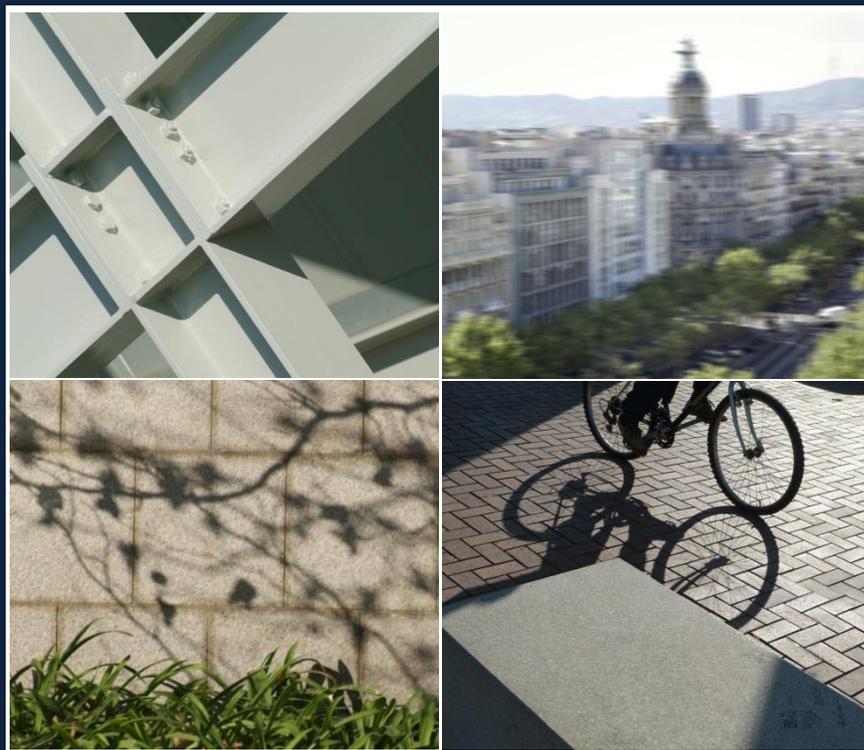


Informe Anual 2014



Índice

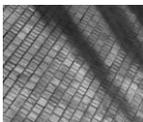
Carta del Presidente



1 Gobierno Corporativo



2 Informe de Actividad y Entorno de Mercado



3 Gestión Económico-Financiera

- 3a Financiación
- 3b Gestión de riesgos financieros
- 3c Gestión de tesorería
- 3d Comentarios del balance consolidado
- 3e Comentarios de la cuenta de resultados consolidada
- 3f Comentarios del estado consolidado de flujos de efectivo



4 Bolsa y Accionistas

- 4a Evolución de la acción
- 4b Accionariado
- 4c Dividendos
- 4d Relaciones con inversores



5 Informe de Responsabilidad Social Corporativa

- 5a Cultura corporativa
 - 5b Fundación privada Renta Corporación
-

Carta del Presidente



Señoras y señores accionistas:

2014 ha sido un año especialmente importante para Renta Corporación. En fecha 8 de julio se levantó el concurso de acreedores y cesó la Administración Concursal tras la aprobación del Convenio por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona, lo que permitió que desde Octubre de 2014 la acción volviera a cotizar en el mercado continuo, con una evolución de la cotización claramente positiva desde entonces. Ambos logros, a pesar de ser esperados, no dejan de ser relevantes y son fruto del esfuerzo realizado y del compromiso asumido para la continuidad de la compañía.

El resultado neto del ejercicio del Grupo ha alcanzado la cifra de 57,8 millones de euros, de los que 7,6 millones provienen del negocio ordinario y 50,2 son consecuencia de la aplicación de los acuerdos adoptados en el convenio de acreedores. El volumen de operaciones gestionadas en el periodo 2014 ha crecido un 50% respecto a 2013, alcanzando una cifra cercana a los 240 millones de euros.

El balance del Grupo presenta a cierre del año una solvente estructura, con una situación patrimonial positiva de más de 22 millones de euros y una deuda financiera neta, sin contar el participativo bancario, de poco más de 4,5 millones de euros.

El año 2014 ha sido económica y financieramente bueno para Renta Corporación, pero más importantes todavía resultan las sólidas bases que se han sentado para aprovechar el evidente cambio de tendencia de la economía en general y más en concreto de las nuevas oportunidades que ofrece el sector inmobiliario en el corto y medio plazo.

En el ámbito de la financiación de nuevas oportunidades inmobiliarias, Renta Corporación cerró una alianza con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson que se materializó en el mes de diciembre de 2014.

Una vez más, no quisiera concluir esta carta sin antes agradecer en nombre del Consejo de Administración el esfuerzo realizado por el equipo humano de Renta Corporación y el apoyo recibido de todos nuestros accionistas en los momentos más complicados. Asimismo querría transmitirles nuestro firme compromiso de continuar trabajando en la creación de mayor valor para el accionista, con un incremento de la actividad que debe traducirse en una mejora de resultado neto ordinario y por ende de la valoración de nuestra compañía.

Muchas gracias.

A close-up photograph of a white metal grid structure, likely a ceiling or a wall panel, with a blue overlay containing text. The grid consists of intersecting white metal beams forming a series of rectangular openings. The lighting is bright, creating strong shadows and highlights on the metal surfaces. A blue rectangular overlay is positioned in the lower right quadrant of the image, containing the text "1. Gobierno Corporativo".

1.

Gobierno Corporativo

1. GOBIERNO CORPORATIVO

A lo largo de 2014, Renta Corporación ha continuado manteniendo especial atención y revisión del conjunto de normas que regulan los principios de actuación y de transparencia de su Gobierno Corporativo, con el objetivo de mantener los mejores estándares en esta materia y el adecuado reconocimiento de nuestros accionistas, inversores y clientes.

Los reglamentos internos de la compañía y la adaptación al Código Unificado de Buen Gobierno quedan recogidos en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el Reglamento del Consejo de Administración, en el Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores y en el Código de Conducta. El conjunto de estas normas forman parte de la cultura corporativa de la organización que debe seguir avanzando en el desarrollo de los valores, en la exigencia profesional y en la transparencia de actuación para continuar construyendo una compañía que siga generando confianza en el mercado, especialmente hacia sus accionistas.

Órganos de Gobierno (a 31 de diciembre de 2014)

Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
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
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otro consejero externo
Javier Carrasco Brugada	Secretario Consejero	Otro consejero externo

Durante el año 2014, el Consejo de Administración de la compañía se ha mantenido en cuanto a número de consejeros respecto a 2013, si bien, la calificación de D. Javier Carrasco Brugada como consejero ejecutivo ha variado debido a su decisión de dejar la compañía con efectos 28 de febrero de 2014, cesando por tanto en sus funciones ejecutivas pasando a tener la calificación de "otro consejero externo".

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Juan Gallostra Isern	Presidente
David Vila Balta	Vocal
Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario

Comité de Auditoría

Juan Gallostra Isern	Presidente
Javier Carrasco Brugada	Vocal
Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario

Durante el año 2014, no se han producido cambios ni en el Comité de Auditoría ni en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Alta dirección

Es el máximo órgano ejecutivo de la compañía bajo el cual se vertebra la organización. Dicho órgano está integrado a 31 de diciembre de 2014 por dos profesionales de contrastada trayectoria y con relevante capacidad para canalizar, organizar y coordinar las distintas realidades que convergen en la actividad de negocio de la compañía, con el objetivo de mantener alineados y compactados al máximo los objetivos de negocio en los distintos entornos en los que opera.

Luis Hernández de Cabanyes	Presidente ejecutivo y Consejero Delegado
David Vila Balta	Vicepresidente ejecutivo y Consejero Delegado

D. Javier Carrasco Brugada cesó en sus funciones ejecutivas de Director General Corporativo el 28 de febrero de 2014.

Perfil de los consejeros de Renta Corporación

Luis Hernández de Cabanyes

Presidente

Fundador y Presidente del Consejo de Administración de Renta Corporación, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Renta Corporación. Tras iniciar su actividad profesional en PricewaterhouseCoopers, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando diversas compañías, entre las que destacan Second House y Mixta África, compañía en la que ocupó la Presidencia Ejecutiva hasta finales del año 2007. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.

David Vila Balta

Vicepresidente y Consejero Delegado

Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en LOCSA. Es Presidente de la Fundación Sagrado Corazón. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona y PDG por el IESE.

Blas Herrero Fernández

Consejero Dominical

Consejero de Renta Corporación desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona Kiss Fm, Hit Fm y Kiss Televisión, con licencias de TDT en Madrid, Aranjuez y Extremadura.

A través de su sociedad HVB Casas desarrolla proyectos inmobiliarios en todo el territorio nacional.

En el año 2006 funda la Sociedad de Capital Riesgo Kiss Capital Group SCR de Régimen Simplificado, S.A. de la que es Presidente y a través de la cual participa en sociedades de los sectores de medios de comunicación, operadores de móviles virtuales y de producción cinematográfica y de televisión.

Desde 1997 es además miembro del Consejo Económico y Social de la Universidad Politécnica de Madrid.

Carlos Tusquets Trías de Bes

Consejero Independiente

Consejero de Renta Corporación desde 2004. Es Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona. Es presidente de Banco Mediolanum y Consejero del mismo en Italia. Al tiempo que es Presidente y fundador de Trea Capital Partners, S.V. Es Vicepresidente de Inverco Nacional (Asociación Española de Fondos de Inversión). Presidente de EFPA España (European Financial Planner Association). Desde 1971 ha desarrollado toda su carrera en el sector financiero siendo en 1983 el fundador y Presidente del Grupo Fibanc. Es Consejero y Asesor de varias empresas cotizadas nacionales e internacionales.

Juan Gallostra Isern

Consejero Independiente

Consejero de Renta Corporación desde febrero de 2006. Es Consejero Delegado y Director General de JG Ingenieros, S.A., desde 2001, donde anteriormente ocupó el cargo de Director Gerente entre 1995 y 2000. Es Consejero de Hospitecnia, S.L. y de la compañía británica First Q Network Ltd. Fue miembro del departamento de ID de la compañía británica Ove Arup & Partners entre 1988 y 1989. En 1999 fundó Test, S.A., siendo, además, su Director Gerente hasta 1995. Entre 1997 y 2005 fue Profesor Asociado del Departamento de Ingeniería de la Construcción de la Universidad Politécnica de Cataluña. Asimismo, es miembro del Comité Directivo de la Cátedra de empresa UPC JG para la sostenibilidad en la ingeniería de edificación (cátedra dotada por JG Ingenieros). Ha sido profesor asociado del BIArch (Barcelona Institute of Architecture) entre 2010 y 2012. Es profesor del Máster en Work Space Design del Instituto de Empresa en Madrid. Es ponente en seminarios y cursos sobre ingeniería de la edificación, y ha publicado numerosos artículos en revistas especializadas. Pertenece a la Junta de representantes de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña. Es Ingeniero Industrial por la UPC y PDG por el IESE.

Elena Hernández de Cabanyes

Consejera Externa

Miembro del Consejo de Administración de Renta Corporación desde el año 2000. Es fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporación y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.

Javier Carrasco Brugada

Secretario del Consejo de Administración

Entre 1990 y 1996 trabajó en el Banco Sabadell, como Director del Área Técnica de la división de Banca Corporativa. Entre 1996 y 1998 fue director de Banca Corporativa para Cataluña del Grupo HSBC Midland Bank PLC. Entre 1998 y 2001 fue Adjunto al Director Financiero de Gas Natural SDG, S.A. En 2001 se incorporó al Grupo Uniland, como Director Financiero del grupo, hasta que en 2006 fue nombrado Director General Financiero Corporativo de Vueling Airlines. Se incorporó a Renta Corporación en mayo de 2007 como Director General Corporativo, cargo que desempeñó hasta Febrero de 2014. En marzo de 2014 se incorporó al Grupo Peralada como Director General Corporativo. Ha sido profesor de "Investment Banking" en ESADE entre 1999 y 2003. Es licenciado en Ciencias Empresariales, Máster MBA por ESADE y Licenciado en Derecho por la UNED.

Prevención de blanqueo de capitales

Renta Corporación dispone de un sistema de prevención de blanqueo de capitales que consiste en la identificación del cliente, la determinación del perfil de riesgo y el análisis de las operaciones para determinar si pueden ser de naturaleza sospechosa. En tal caso, la información se remite a Secretaría General para su evaluación y, en caso de confirmación, se comunica al órgano competente.

En este último año no ha habido ninguna incidencia y se ha realizado un informe anual por parte de un Experto Externo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 relativo a los procedimientos y órganos de control interno y de comunicación a que se refiere el Artículo 11, apartado 7, del Real Decreto 925/1995 de 9 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales, poniendo de manifiesto que Renta Corporación tiene implantados sistemas de control y detección encaminados al cumplimiento de la normativa de prevención de blanqueo de capitales.

Política de control interno y sistema de gestión de riesgos

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.

El Comité 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. 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, el Comité se apoya en la función de Auditoría Interna que, en dependencia funcional de dicho órgano y bajo su supervisión y aprobación, se encarga de revisar y evaluar continuamente el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno, lo que contribuye también a su mejora. En concreto, Auditoría Interna, que en la actualidad se ha externalizado sus funciones en una firma de auditoría externa, es responsable de la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos Corporativo en colaboración con la Dirección Económica Financiera y las distintas áreas corporativas y de negocio, siendo éste un elemento clave para la planificación de los trabajos de auditoría.

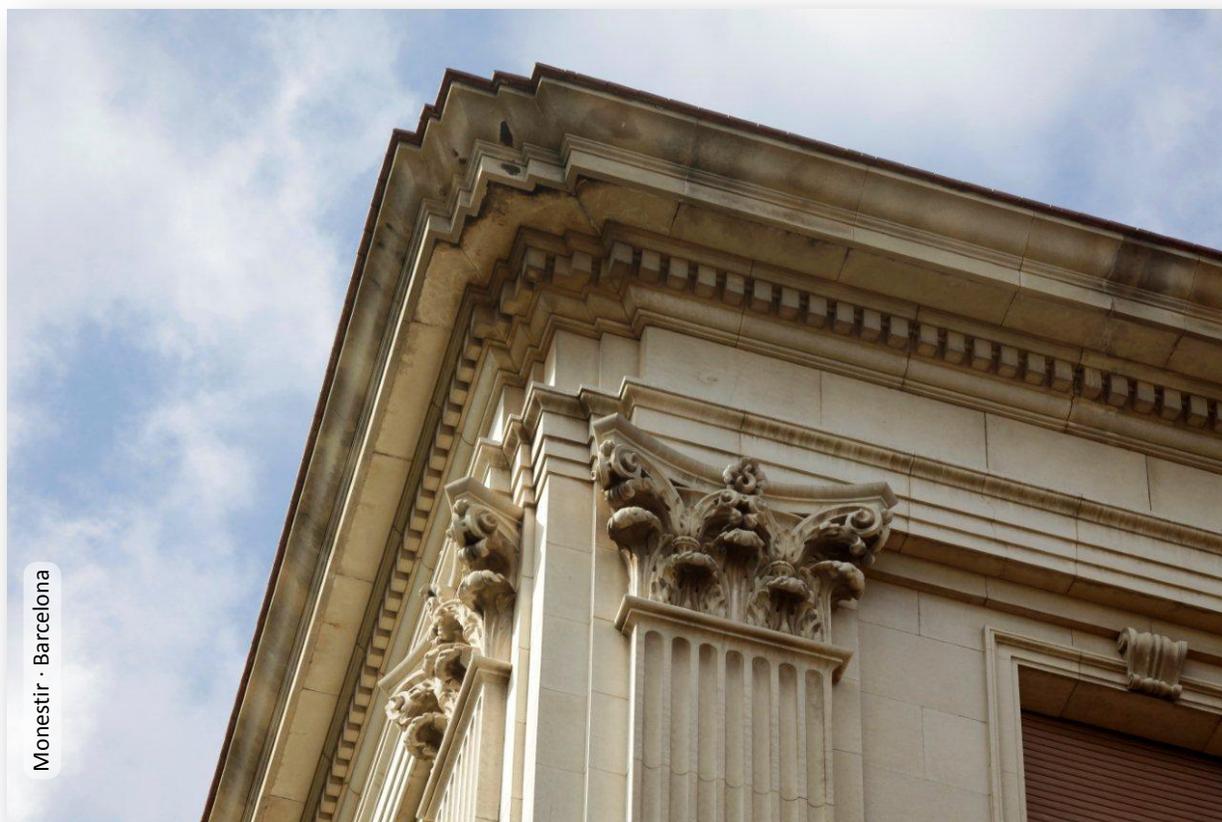
La representación descriptiva del Mapa de Riesgos de Renta Corporación refleja:

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)

La adjudicación de gran parte de los activos de suelo en pago de la deuda sindicada así como la aprobación del Convenio de Acreedores con la salida del concurso de acreedores en la que se encontraba inmerso el Grupo, condicionan y modifican la valoración de gran parte de los factores expuestos en el mapa de riesgos, algunos de los cuales han cambiado de calificación "riesgo extremo" a "alto" o "moderado".

Los principales factores de riesgos a los que el grupo Renta Corporación se encuentra expuesto son:

- La capacidad de liquidez de no alcanzar un nivel óptimo de actividad.
- Incertidumbre en la evolución del mercado inmobiliario, el exceso de oferta de inmuebles y la concentración de la actividad en Barcelona y Madrid.
- El riesgo estratégico por la dificultad de desarrollar con éxito la estrategia definida con las incertidumbres existentes asociadas al mercado inmobiliario y el sector económico financiero y la dificultad de predecir la evolución del mismo.
- El riesgo asociado a que el negocio pueda no generar un suficiente nivel de resultados o flujos de caja que permitan el desarrollo óptimo de la actividad y afrontar el retorno futuro de la deuda financiera y el cumplimiento del Plan de Viabilidad y de los acuerdos alcanzados en el Convenio de Acreedores.
- El riesgo que supone la alta dependencia que el grupo Renta Corporación tiene en el personal clave personalizados en su Presidente y en su Vicepresidente y Consejero Delegado.
- La Sociedad ha reequilibrado y saneado su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores. Sin embargo, aunque en menor medida, sigue siendo importante tener controlado la evolución del capital de la Sociedad, de cara a reflejar una imagen de solidez de cara al mercado bursátil y a las Entidades Financieras.
- El riesgo asociado al gran número de inversores que compiten actualmente en el mercado inmobiliario, como es el caso de numerosos fondos de inversión, family office, etc.
- La capacidad de realizar suficiente inversión para generar negocio tanto por la dificultad de localizar inmuebles atractivos como por la dificultad de financiarlas.
- Los riesgos asociados a que la rentabilidad de las inversiones sea inferior a la esperada y que las valoraciones o estimaciones puedan resultar imprecisas, conllevando una pérdida de opciones y por tanto, de oportunidades de negocio.



Monestir · Barcelona

La aprobación del Convenio de Acreedores y la salida del concurso de acreedores en la que se encontraba inmersa el Grupo ha mitigado significativamente los efectos de algunos de los factores de riesgos comentados. En este sentido, la presentación del concurso autorizó a la compañía a no realizar pagos a sus acreedores concursales hasta la aprobación del Convenio, con su consiguiente efecto positivo en caja. Por otro lado, la aprobación del Convenio de Acreedores, supone una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía de las daciones en pago y el establecimiento de quitas, además de establecer un calendario de pagos a acreedores a largo plazo, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. Todo ello está impactando positivamente tanto en el nivel de tesorería de la compañía, como en su situación patrimonial, como resultado de las quitas obtenidas y la disminución de costes consecuencia de la simplificación societaria y la reducción de costes fijos realizada durante el periodo de concurso y que va a tener una proyección en los costes futuros. Finalmente y en relación al riesgo de capital, la aprobación del Convenio de Acreedores y la salida del concurso ha permitido la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago. Este hecho junto a la capitalización posterior de un 70% de la deuda participativa resultante, ha reequilibrado y saneado la situación patrimonial del Grupo.

En el Informe Anual de Gobierno Corporativo se desarrolla extensamente la información sobre los riesgos identificados así como los materializados durante el ejercicio 2014.

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

En relación al control interno de la información financiera y en cumplimiento de las recomendaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores publicadas en junio de 2010, durante el ejercicio 2011 se llevó a cabo un proyecto de forma conjunta entre Auditoría Interna y la Dirección Económico Financiera a fin de detectar el grado de cumplimiento de dichas recomendaciones y establecer un plan para la implantación de las medidas oportunas que permitieran el desarrollo óptimo de un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) entre los ejercicios 2011 y 2012. Durante los ejercicios 2013 y 2014, tal y como ya estaba establecido, se ha progresado en la implantación de este plan y avanzado en su mejora.





2.

Informe de Actividad



2. INFORME DE ACTIVIDAD

En 2008 se inició la ralentización de la actividad que llevó a un prolongado período de recesión y estancamiento entre los años 2008 y 2014. En 2014, la economía española registró un crecimiento del 1,4% según el Banco de España, siendo el primer ejercicio en el que la economía creció por encima del 1% desde el 2008. El consumo de las familias y la inversión empresarial también crecieron y en la segunda mitad del año 2014, la inversión en vivienda de las familias experimentó la primera cifra positiva de crecimiento desde 2007.

La mejora en la actividad económica también se ha empezado a contagiar al mercado inmobiliario. Los precios de la vivienda libre han dejado de disminuir y se ha observado un ligero repunte de los visados de obra nueva en vivienda. La caída del mercado inmobiliario ha tocado fondo aunque la recuperación de este sector es muy modesta y parece que se va a mantener así durante algunos años.

En el ejercicio 2014 también se ha producido un importante incremento de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), sociedades con importantes beneficios fiscales que cotizan en bolsa y cuya actividad es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios.

Las previsiones de crecimiento de la economía española en 2015 son positivas aunque se mantiene un importante grado de incertidumbre ya que siguen existiendo factores que lastran esta recuperación. Entre estos factores se encuentran el elevado endeudamiento de familias, empresas y sector público; una tasa de paro estructural que se sitúa por encima del 20% o una evolución del crédito a las familias que todavía sigue disminuyendo y sigue siendo caro.

En el caso de Renta Corporación, su evolución en el ejercicio 2014 está positivamente marcada por la superación del concurso voluntario de acreedores, la reanudación de la cotización en el mes de octubre y el cierre del año con un resultado operativo positivo, confirmando la tendencia positiva iniciada a finales del ejercicio 2013. Desde entonces se percibe una mayor entrada de inversión por parte de fondos internacionales, principalmente americanos y asiáticos, cuyo interés se centra en el mercado residencial y de oficinas de Barcelona y Madrid. Ello ha permitido realizar importantes operaciones que han supuesto, por un lado, una recuperación en la tesorería de la compañía, y por otro, la vuelta a los beneficios de la actividad ordinaria.

La última etapa de la superación del concurso se inicia con la adjudicación de activos a favor de las entidades financieras que componían el sindicado en el mes de junio de 2014. Con fecha 8 de julio de 2014 el concurso de acreedores es levantado y cesada de su cargo la Administración Concursal. El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia favorable a la Propuesta de Convenio formulada por las 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., que ya había sido votada favorablemente en la Junta de Acreedores celebrada en día 13 de junio de 2014. La aplicación de los acuerdos establecidos en el Convenio de Acreedores tras el levantamiento del concurso de acreedores junto con la dación de los activos a las entidades financieras del sindicado ha supuesto la contabilización de un beneficio extraordinario en el ejercicio 2014 de 50,2 millones de euros.

Tras todos estos ajustes, Renta Corporación cierra el ejercicio 2014 con una estructura optimizada y redimensionada al nivel de su actividad; y con un balance caracterizado por una deuda muy acotada, una posición cómoda de tesorería y unos fondos propios positivos y equilibrados.

Por otro lado, el 30 de octubre de 2014 se reanudó la cotización de la acción en el mercado continuo, con una evolución positiva que llevó el valor de la acción a una cotización última en el ejercicio de 1,16 euros/acción, incrementando en un 104% frente a los 0,57 euros/acción de antes del concurso.

Finalmente cabe mencionar la firma de una alianza entre Renta Corporación y el fondo inmobiliario Kennedy Wilson con el objetivo de invertir en edificios residenciales en España. Fruto de este acuerdo ya fue realizada una primera operación en el inmueble de Santísima Trinidad 5 de Madrid.

Resultados 2014 de Renta

Renta Corporación cerró el ejercicio 2014 con un beneficio neto consolidado positivo de 57,8 millones de euros. Este resultado se compone de un resultado positivo de 7,6 millones de euros que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 50,2 millones de euros consecuencia de los distintos acuerdos que permitieron superar la situación concursal y que han sido mencionados anteriormente. Cabe destacar la importante actividad de ventas que caracterizó el ejercicio 2014, siguiendo la tendencia positiva iniciada a finales de 2013, durante el cual la compañía gestionó la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta cercano a los 240 millones de euros, en comparación con los cerca de 161 millones de euros vendidos en el 2013.

Las principales partidas que componen el resultado ordinario positivo de 7,6 millones de euros son, por un lado, un margen positivo de 10,4 millones de euros procedente de las operaciones de la compañía, que se han centrado en el mercado nacional, destacando la venta del Edificio Estel y Rambla de Cataluña 19 en Barcelona, o la de Salustiano Olózaga 12 y Rosalía de Castro 80 en Madrid.

A este margen de las operaciones le debemos restar unos costes de estructura y de personal ordinarios que, tras el esfuerzo continuado de contención que viene realizando el Grupo en los últimos años, se sitúan en 4,6 millones de euros.

Finalmente, la compañía registra un ingreso de 2,4 millones de euros relativo a la devolución de un IVA vinculado a un crédito no cobrado de ejercicios pasados.

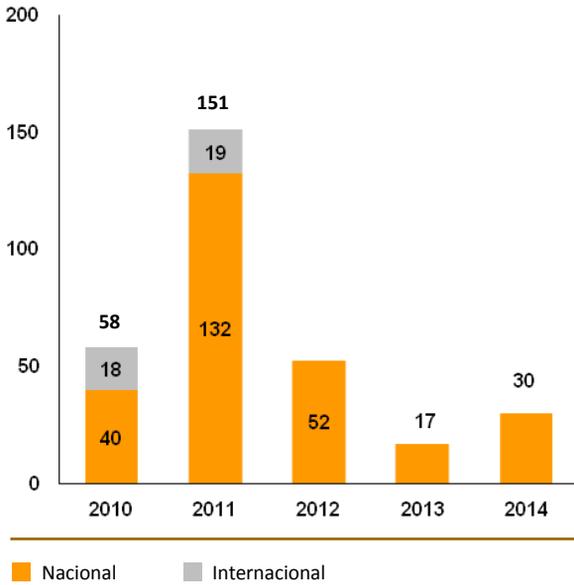
En referencia a la inversión, Renta Corporación ha invertido 11,8 millones de euros durante el 2014, destinados en su totalidad a la cartera de negocio ordinario, mayoritariamente edificios en el mercado nacional. Estos volúmenes de inversión son significativamente superiores a los del ejercicio 2013, que se situaron en 3,1 millones de euros.

En cuanto al balance de la compañía, cabe destacar el cambio de signo que se produce en los fondos propios, que pasan de -41,8 M€ a cierre del ejercicio 2013, a 22,2 M€ a finales del 2014. Este cambio de signo se debe al resultado generado en el ejercicio 2014, significativamente marcado por el beneficio obtenido en la materialización de los efectos del Convenio de Acreedores.

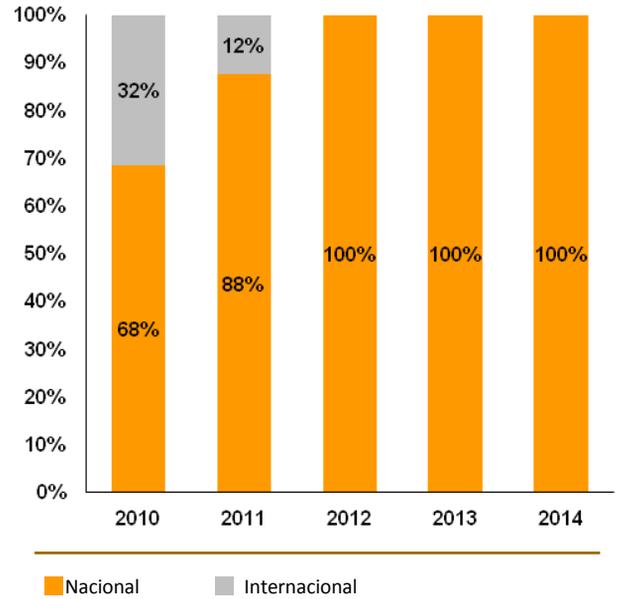
Perspectivas de futuro

Las prioridades de la compañía para el ejercicio 2015 se centran en el cumplimiento de los acuerdos establecidos en el Convenio de Acreedores. El plan de negocio aprobado se basa en la consolidación de una cartera bajo derechos de inversión que garantice la recurrencia en la actividad y los resultados a medio plazo, lo cual redunde a su vez en el valor para el accionista; así como en la búsqueda de acuerdos con fondos inmobiliarios y de otras formas de financiación que ayuden al crecimiento de la actividad y el acceso a un mayor número de operaciones manteniendo el modelo de negocio de la compañía, que ya se ha adaptado a las nuevas condiciones de mercado. Todo ello sin olvidar el control sobre los costes de estructura y personal, una vez que ya han sido optimizados y dimensionados al nivel de actividad de la compañía.

Cifra de negocios nacionales e internacionales
(millones de euros)

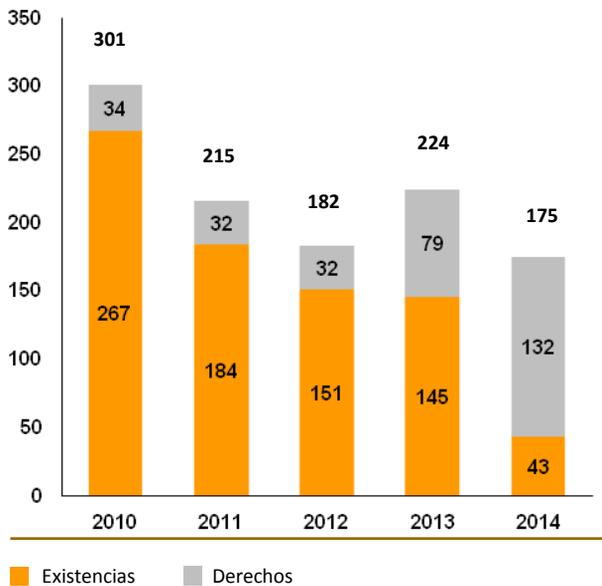


Distribución relativa cifra de negocios nacionales e internacionales

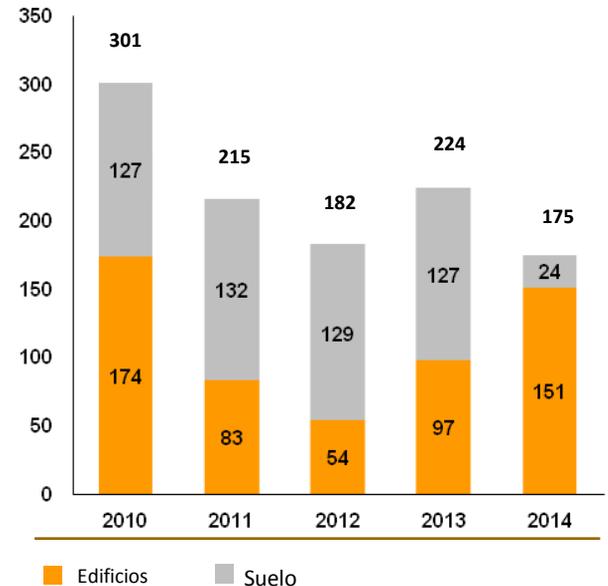


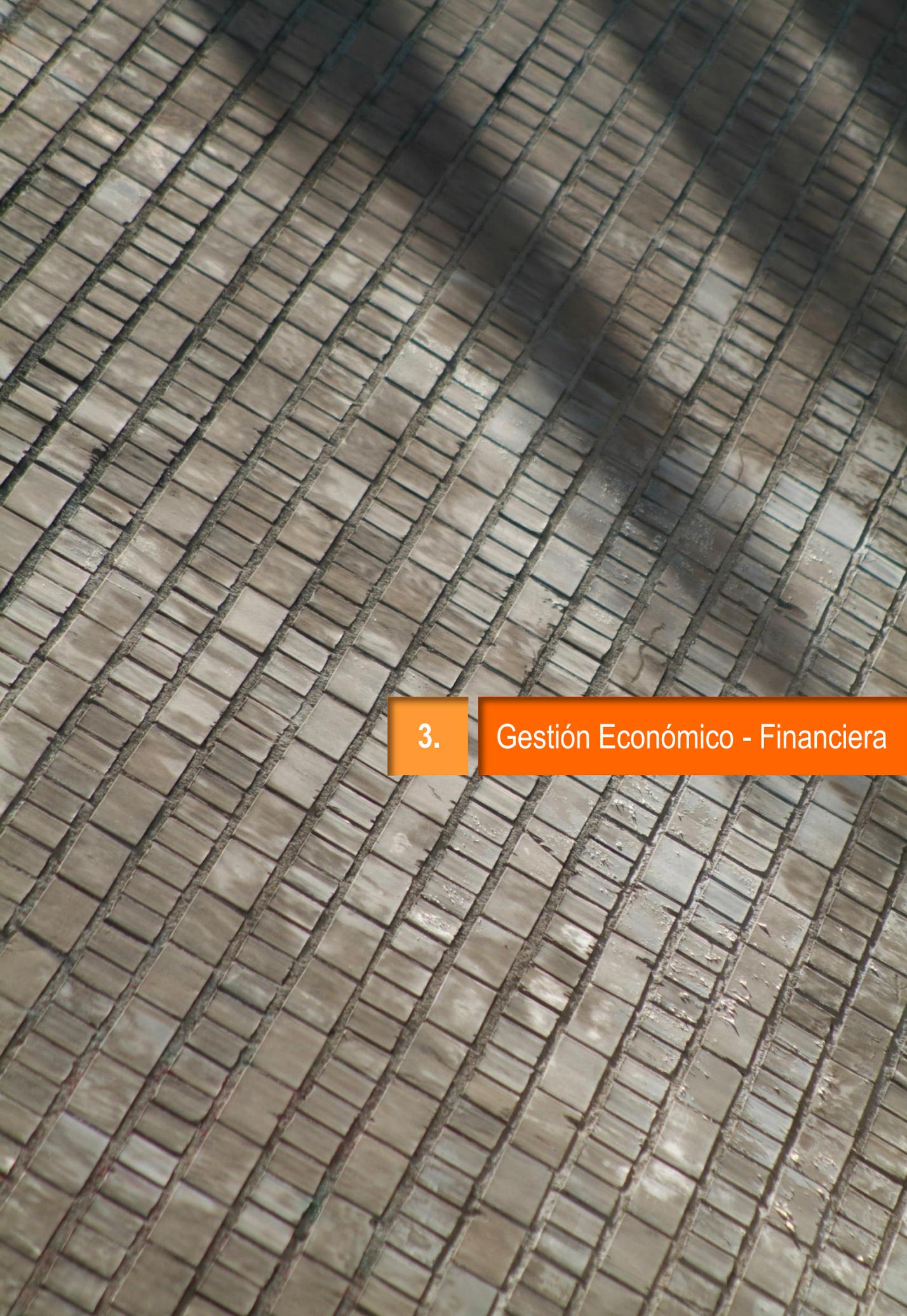
Nota: Debido al incremento de actividad a través de prestaciones de servicios, los datos de los años 2013 y 2014 reflejan la suma de ingresos de la compañía, a diferencia de los años anteriores, que corresponde únicamente a la cifra de ventas. El ejercicio 2014 tampoco incluye las ventas por daciones en pago de deuda.

Cartera
(millones de euros)



Cartera por negocio
(millones de euros)





3.

Gestión Económico - Financiera

3. GESTIÓN ECONÓMICO - FINANCIERA

3a. Financiación

El grupo ha disminuido en 143,7 M€ su endeudamiento financiero neto respecto al cierre del ejercicio anterior, situándose en 16,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2014 lo que supone una disminución del 89%, principalmente como consecuencia de los acuerdos con entidades financieras de dación de activos en el contexto concursal.

El siguiente cuadro muestra la evolución por conceptos durante 2014:

Deuda neta (millones de euros)

	diciembre 14	diciembre 13	Diferencia
Préstamo sindicado	-	102,9	-102,9
Préstamo participativo	12,3	44,9	-32,6
Operaciones con garantía hipotecaria y pólizas de crédito	10,5	14,7	-4,2
Tesorería e imposiciones corto plazo	-5,9	-1,9	-4,0
Total Deuda Neta	16,9	160,6	-143,7

La Sociedad dominante, conjuntamente con otras sociedades del Grupo, actuaba como garante de un contrato de crédito sindicado por importe de 147,7 millones de euros, renegociado en el mes de mayo de 2009 y cuyas condiciones fueron modificadas en junio de 2011. Este contrato lo ostentaba la sociedad del Grupo Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.

Como consecuencia de la dación en pago y por los efectos derivados del levantamiento del concurso de acreedores, el préstamo sindicado ha sido cancelado y convertido en préstamo participativo dado que las entidades financieras participantes se acogieron a la alternativa concursal que lo contemplaba.

Las deudas con entidades de crédito devengaban hasta la entrada en concurso intereses a una tasa de mercado, en general basadas en el Euribor más un diferencial. Debido a los efectos del concurso dichas deudas no ha devengado interés.



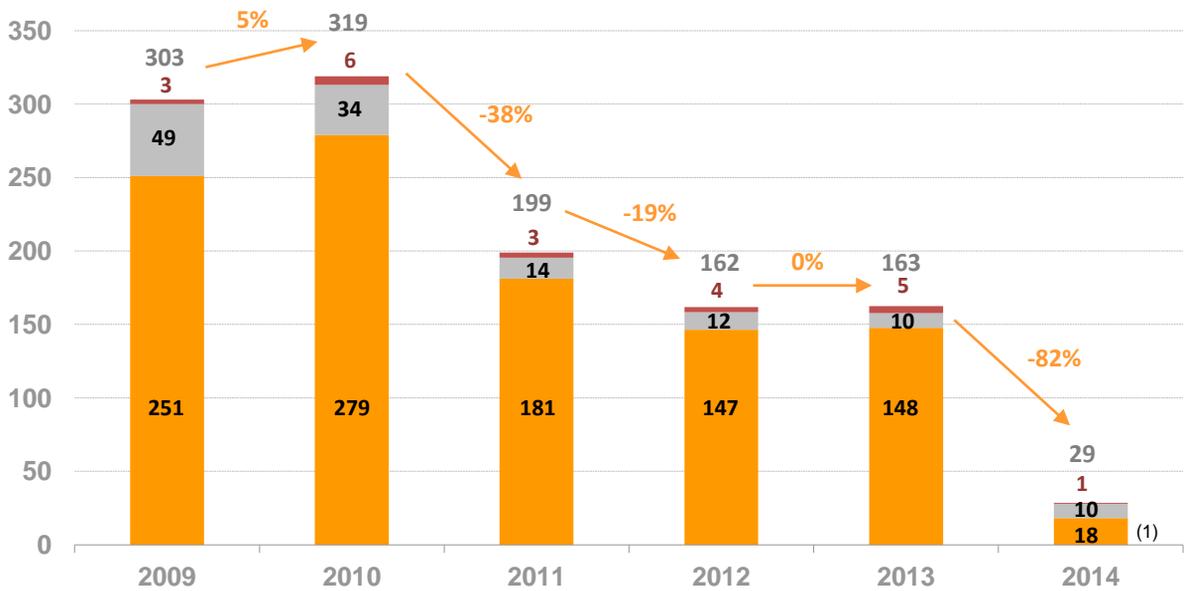
3b. Gestión de Riesgos Financieros

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, 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.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis, el año 2014 ha puesto las bases para que a partir del 2015 se comience a recobrar el pulso, estimulado también por la mejora general del entorno macroeconómico y la creciente confianza de los inversores internacionales haciendo, previsiblemente, que la actividad financiera vaya recuperándose al ritmo de la propia actividad económica.

Evolución del endeudamiento bruto

(millones de euros)



- Sindicado/Préstamo Participativo
- Hipotecas
- Pólizas y otras deudas

(1) NOTA: A efectos del análisis de la deuda bruta no se incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa a tipo de interés efectivo calculado en base a los tipos de interés de mercado a largo plazo.

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.

En el marco de la simplificación societaria llevada a cabo por el Grupo en el ejercicio 2013, se procedió a la liquidación de todas las sociedades internacionales. Este hecho, unido a que no hubo flujos de efectivo en moneda diferente del euro, ha hecho que el riesgo de tipo de cambio sea nulo para la Sociedad en este ejercicio 2014.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Hasta la fecha de adjudicación de los activos en pago de la deuda de las entidades financieras, 11 de junio de 2014, el Grupo se financiaba, principalmente, con deuda sindicada a un tipo fijo del 1% y, en menor medida, a través de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado.

En lo que se refiere a la deuda sindicada, tras la adjudicación de activos solicitada por las entidades del sindicado bancario y la capitalización de deuda fijada en el Convenio de Acreedores, ha quedado reducida a aproximadamente 18,1 millones de euros que, además, han sido convertidos en crédito participativo garantizado con una hipoteca sobre un activo. Esta deuda participativa, a su vez, devengará un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen variable 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.

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 2014, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo. No obstante, la crisis financiera y económica internacional se ha visto reflejada en la limitación del crédito por parte de las entidades financieras así como en el endurecimiento de las condiciones crediticias. Dentro de este entorno adverso, la gestión del riesgo de crédito ha sido uno de los pilares fundamentales de actuación por parte de la Dirección del Grupo a fin de posicionarse dentro de un marco más acorde a las nuevas circunstancias del mercado.

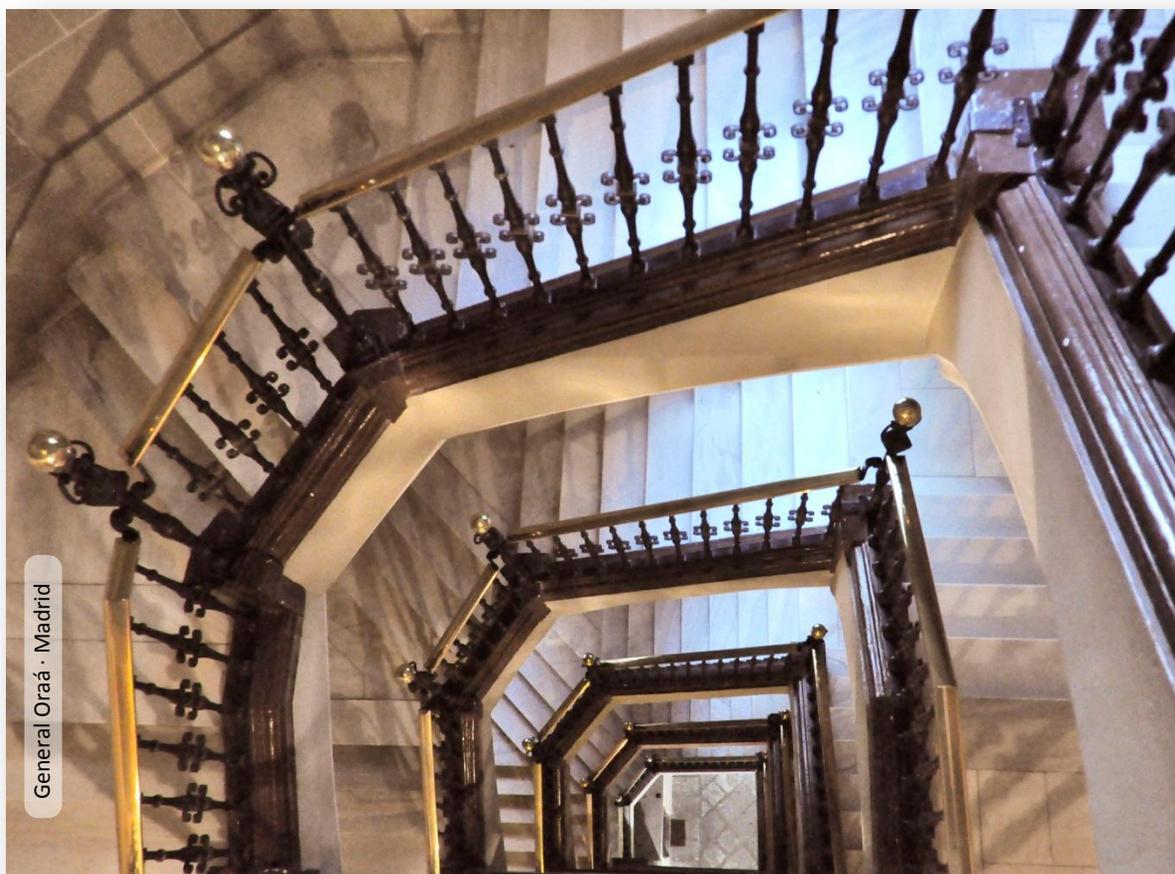
El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrirían dicho cobro.

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.

El Grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital. Este riesgo ha quedado mitigado por varios factores a lo largo de los últimos ejercicios. Por un lado, el acuerdo de refinanciación alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el 2011 incluyó la formalización de un préstamo participativo de 54,5 millones de euros con el compromiso de convertir adicionalmente deuda en mayor préstamo participativo. Dicho préstamo se consideró patrimonio neto a efectos mercantiles y por tanto, restituyó la estructura de capital. A cierre del ejercicio 2013 y tras la salida de dos entidades bancarias del sindicado con la amortización total de su deuda en el año 2012, el préstamo participativo restante era de 44,9 millones de euros.

Durante el ejercicio 2014, la aprobación del Convenio de Acreedores ha supuesto el establecimiento de quitas, con su consecuente impacto en la situación patrimonial de la Sociedad dominante, que se sumaría a la disminución de costes debida a la simplificación societaria y la reducción de estructura y personal acaecida durante el periodo de Concurso y que va a tener una proyección en los costes futuros del Grupo. El Convenio de Acreedores también contemplaba 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.



General Oraá · Madrid

3c. Gestión de Tesorería

La actividad de Grupo Renta Corporación requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición de bienes inmuebles como para acometer las actividades de rehabilitación y transformación física y jurídica de éstos. En el pasado, Grupo Renta Corporación consiguió financiar sus inversiones mediante financiación sindicada, préstamos hipotecarios y créditos bancarios en condiciones favorables, así como a través de los ingresos ordinarios generados con su actividad.

Tras un periodo en el que el nivel de actividad del Grupo se ha visto seriamente dañado por la crisis financiera e inmobiliaria y el consecuente estrangulamiento del mercado financiero, después de dos procesos de refinanciación de la deuda bancaria y de la solicitud de concurso voluntario de acreedores (siendo las entidades bancarias los mayores acreedores del Grupo), cabe esperar un periodo de nuevo acercamiento a la banca con el objetivo de restablecer esta fuente de financiación, aun habiendo recibido el apoyo de la mayoría de las entidades bancarias en todo momento.

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 dos operaciones de financiación hipotecaria cerradas en el último trimestre del año con dos entidades de crédito españolas. Ambas han financiado dos proyectos inmobiliarios “tipo” de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal muy reducido.

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, como la que se cerró en diciembre de 2014 con Kennedy Wilson, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes. En este sentido, a finales del año 2014, la compañía firmó una alianza con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson con el objetivo de invertir en edificios residenciales en España. Fruto de este acuerdo ya fue realizada una primera operación en un inmueble de Madrid.



Rosalía de Castro - Barcelona

3d. Comentarios al balance consolidado

Renta Corporación Real Estate, S.A como sociedad matriz y sus filiales fueron declaradas en concurso voluntario de acreedores 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.

Como parte integrante del Convenio, se ha reestructurado a largo plazo el pasivo del Grupo, con el establecimiento de una estructura de quitas y un calendario de pagos dilatado en el tiempo y creciente, a fin de obtener el tiempo suficiente para generar los recursos con los que hacer frente, a dicho pasivo. La propuesta de Convenio prevé la satisfacción de los acreedores afectados por dicha propuesta con los recursos que genere la actividad de la propia compañía.

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. El objetivo de dicha fusión era la concentración de los bienes, derechos y obligaciones de que eran titulares las anteriores sociedades en una sola, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. Los principales beneficios obtenidos con este proceso de reestructuración empresarial han sido la mejora de la capacidad operativa del Grupo junto con la simplificación de la estructura societaria y ahorro de costes operativos.

Con fecha 11 de junio de 2014, fue notificado a la compañía el auto dictado por la juez confirmando la adjudicación de los activos a favor de las entidades financieras que componían el sindicato.

La aplicación de los acuerdos del Convenio y la adjudicación de activos ha supuesto el refuerzo de los fondos propios de las sociedades del Grupo, a fin de compensar las pérdidas registradas en los últimos ejercicios y las que se han producido por la enajenación de activos para la reducción del endeudamiento.



El activo no corriente asciende en 2014 a 1.276 miles de euros respecto a los 1.041 miles de euros en 2013, aumentando en 235 miles de euros debido principalmente al aumento en la inversión en activos financieros.

Las existencias se sitúan en 42.987 miles de euros, disminuyendo en casi 103 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2013. Esta disminución se debe fundamentalmente a la dación de activos realizada en el seno de los acuerdos concursales.

El saldo del epígrafe de acreedores a cierre de 2014 disminuye también de forma importante dado que se han contabilizado los efectos de las quitas y de las esperas concursales.

La deuda financiera disminuye desde los 159.475 miles de euros a 22.937 miles de euros como consecuencia principalmente de las daciones de activos comentadas anteriormente así como de la capitalización de la parte participativa del crédito sindicado bancario.

Balance consolidado

(miles de euros)

Activos

	2014	2013	Diferencia	% 14 vs 13
Total activos no corrientes	1.276	1.041	235	22,6%
Existencias	42.987	145.217	-102.230	-70,4%
Clientes y otras cuentas a cobrar	6.704	4.231	2.473	58,4%
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	635	850	-215	-25,3%
Efectivos y equivalentes al efectivo	5.302	1.092	4.210	385,5%
Total activos corrientes	55.628	151.390	-95.762	-63,3%
Total activos	56.904	152.431	-95.527	-62,7%

Pasivos

	2014	2013	Diferencia	% 14 vs 13
Capital y reservas atribuibles a accionistas	22.211	-41.839	64.050	153,1%
Total patrimonio neto	22.211	-41.839	64.050	153,1%
Deudas financieras	12.464	0	12.464	0,0%
Otros pasivos no corrientes	4.893	3.415	1.478	43,3%
Total pasivos no corrientes	17.357	3.415	13.942	408,3%
Proveedores y otras cuentas a pagar	5.863	31.378	-25.515	-81,3%
Deudas financieras	10.473	159.475	-149.002	-93,4%
Otros pasivos financieros	1.000	2	998	49900,0%
Total pasivos corrientes	17.336	190.855	-173.519	-90,9%
Total pasivos	34.693	194.270	-159.577	-82,1%
Total Patrimonio neto y pasivos	56.904	152.431	-95.527	-62,7%

3e. Comentarios a la cuenta de resultados consolidada

Los ingresos del ejercicio 2014 han ascendido a 95.447 miles de euros (2013: 16.954 miles de euros), compuestos por unas ventas de 79.039 miles de euros (2013: 10.059 miles de euros) y otros ingresos de 16.408 miles de euros (2013: 6.895 miles de euros). Respecto a las ventas cabe destacar la dación de activos de cartera previa al año 2009 por 65.858 miles de euros. En cuanto a los otros ingresos cabe destacar el incremento en las prestaciones de servicios como consecuencia de la importante actividad de ventas que ha caracterizado el ejercicio 2014.

El conjunto de gastos variables de venta, generales y de personal del grupo se han reducido con respecto al ejercicio anterior gracias al plan de eficiencia y la reestructuración de costes iniciada en años anteriores.

El epígrafe de las pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales asciende a 2.409 miles de euros (-117 miles de euros en el 2013) debido a la desprovisión de un IVA vinculado a un crédito no cobrado que finalmente será cobrado según notificación recibida de la Agencia Tributaria.

El resultado financiero neto es positivo en 88.138 miles de euros como consecuencia de los efectos concursales, de quitas, esperas y capitalización de deuda, siendo asimismo negativo de 3.954 miles de euros en el ejercicio 2013.

El resultado consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas ha alcanzado unos beneficios de 57.803 miles de euros versus unas pérdidas en el año 2013 de -13.088 miles de euros.

Cuenta de resultados consolidada

(miles de euros)

	2014	2013	Diferencia	% 14 vs 13
Ingresos ordinarios	79.039	10.059	68.980	685,8%
Otros ingresos de explotación	16.408	6.895	9.513	138,0%
Consumo de mercaderías	-114.133	-8.990	-105.143	1169,6%
Gasto por prestaciones a empleados	-2.882	-3.251	369	-11,4%
Otros costes fincas	-8.721	-2.276	-6.445	283,2%
Gasto por servicios exteriores	-3.265	-3.209	-56	1,7%
Otros tributos	-987	-845	-142	16,8%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.409	-117	2.526	-2159,0%
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	-201	-317	116	-36,6%
Resultado enajenación inmovilizado	-11	-8	-3	37,5%
Resultado consolidado de explotación	-32.344	-2.059	-30.285	-93,6%
Costes financieros netos	88.138	-3.954	92.092	104,5%
Resultado consolidado antes de impuestos	55.794	-6.013	61.807	-110,8%
Impuesto sobre las ganancias	2.009	-1.115	3.124	-280,2%
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	57.803	-7.128	64.931	-910,9%
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	0	-5.960	5.960	0,0%
Resultado consolidado del ejercicio	57.803	-13.088	70.891	-122,6%
Atribuible a Accionistas de la Sociedad	57.803	-13.088	70.891	-122,6%
Ganancias / (Pérdidas) atribuibles por acción de las actividades que continúan (expresado en euros por acción)	2,12	-0,26	2,38	-8,3%
Ganancias / (Pérdidas) atribuibles por acción de las actividades interrumpidas (expresado en euros por acción)		-0,22	0,22	100,0%
Ganancias / (Pérdidas) atribuibles por acción (expresado en euros por acción)	2,12	-0,48	2,6	-542%

3f. Comentarios al estado consolidado de flujos de efectivo

La práctica del Grupo es la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación lo que permite una obtención rápida de liquidez. Así pues, un mayor o menor dinamismo en el mercado inmobiliario se identifica como el factor más determinante para la generación de liquidez en el Grupo. El modelo de negocio del Grupo, por su propia dinámica de flujo de compras y ventas, identifica de forma rápida cambios en el mercado y adecua sus prácticas al contexto en que se desenvuelven.

El flujo de las actividades de explotación es negativo en 1.252 miles de euros básicamente por las adquisiciones de existencias y el pago a acreedores una vez ha salido de la situación concursal, minorado por la generación de resultado del ejercicio.

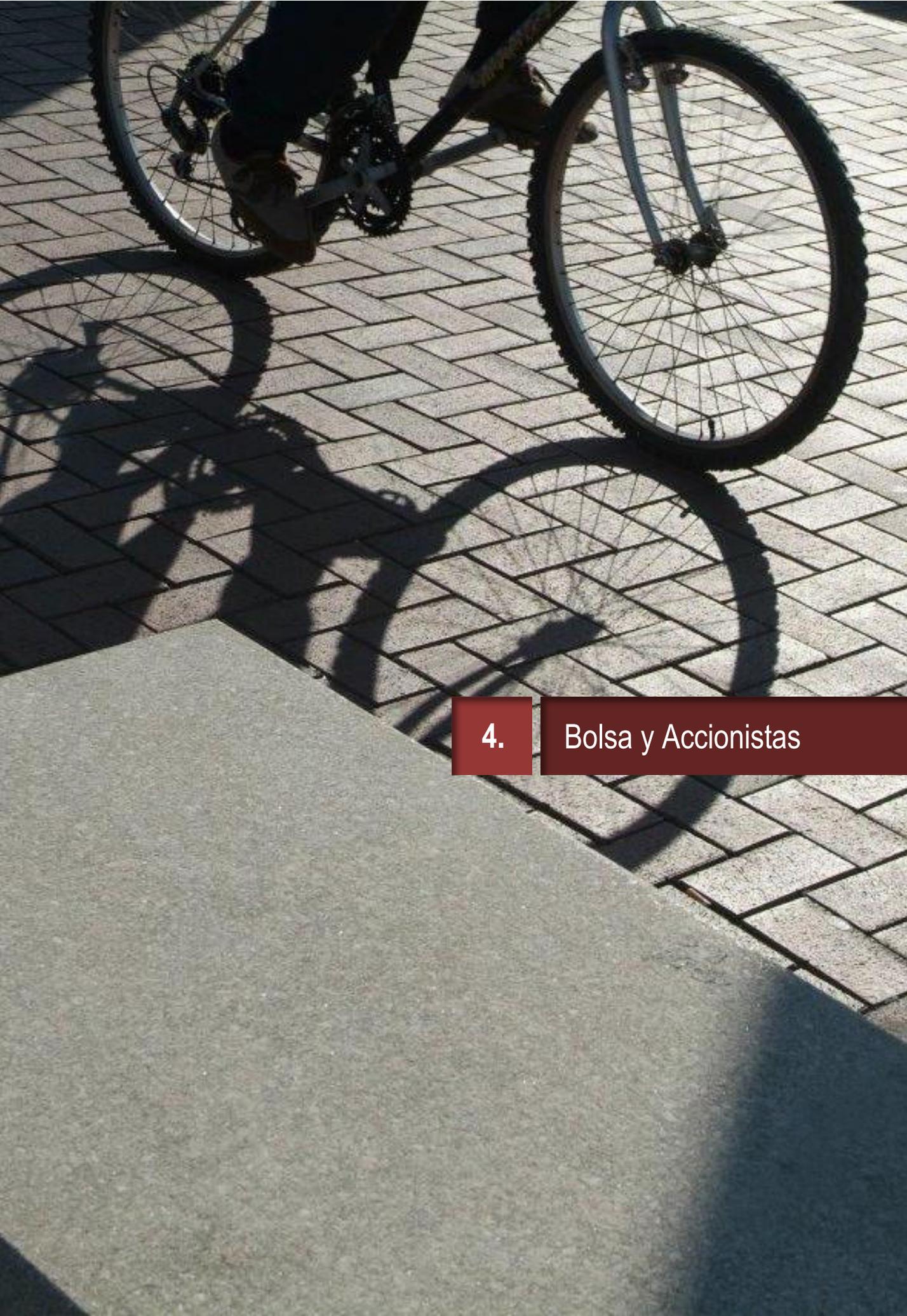
El flujo de actividades de inversión ha sido negativo en 481 miles de euros provocado básicamente por la inversión y concesión de financiación a una empresa vinculada.

Finalmente, el flujo de actividades de financiación ha sido positivo en 5.943 miles de euros como consecuencia principalmente de la ampliación de capital con prima de emisión por compensación de créditos realizada.

Estado consolidado de flujo de efectivo

(miles de euros)

Actividades de explotación	2014	2013	Diferencia
Efectivo generado por las operaciones	-728	149	-877
Intereses pagados	-524	-164	-360
Efectivo generado / (utilizado) - Explotación	-1.252	-15	-1.237
Actividades de inversión	2014	2013	Diferencia
Adquisición inmovilizado material	-59	0	-59
Adquisición de activos intangibles	-22	0	-22
Cobros por desinversiones de inmovilizado material	0	17	-17
Ingresos por la venta de inversiones/activos financieros	-650	-850	200
Otros activos financieros	250	2.368	-2.118
Efectivo generado / (utilizado) - Inversión	-481	1.535	-2.016
Actividades de financiación	2014	2013	Diferencia
Emisión de instrumentos de patrimonio	6.229	0	6.229
Enajenación de instrumentos de patrimonio	18	0	18
Emisión de deudas con entidades de crédito	3.880	0	3.880
Emisión de otras deudas	247	0	247
Reembolso de financiación	-4.184	-1.948	-2.236
Reembolso de otras deudas	-247	-315	68
Efectivo generado / (utilizado) - Financiación	5.943	-2.263	8.206
Efectivo al inicio del ejercicio	1.092	1.835	-743
Efectivo al cierre del ejercicio	5.302	1.092	4.210
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	4.210	-743	4.953



4.

Bolsa y Accionistas



4. BOLSA Y ACCIONISTAS

Las acciones de Renta Corporación están admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Barcelona y Madrid desde el mes de abril de 2006 y se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

En marzo de 2013 se suspendió la cotización de las acciones de la compañía como consecuencia de la solicitud del concurso voluntario de acreedores volviendo a la cotización el 30 de octubre de 2014, una vez superada la situación concursal con fecha 8 de julio de 2014.

El capital social de Renta Corporación se ha visto aumentado como consecuencia de la ampliación de capital que tuvo lugar en noviembre de 2014 pasando de 27.276.575 acciones a un total de 32.888.511 en circulación con un valor nominal de 1 euro por acción. Todas las acciones gozan de idénticos y plenos derechos políticos y económicos.

4a. Evolución de la acción

Después de que la acción de Renta Corporación cerrara el año 2012 a 0,605 euros, en 2013 y como consecuencia de la presentación del concurso voluntario de acreedores de la compañía, la cotización se suspendió en fecha 19 de marzo a 0,57 euros, volviendo a cotizar en octubre de 2014, cerrando el año a 1,165 euros por acción.

La cotización al cierre del ejercicio supone una capitalización bursátil del Grupo de 38,3 millones de euros.

Principales magnitudes

Cotización a 31/12/2014	1,17
Variación respecto cotización 01/01/2014	104%
Máximo anual 2014	1,45
Mínimo anual 2014	0,57

Negociación

En el ejercicio 2014 se negociaron 10.415.105 acciones, lo que supone una rotación del capital social inferior a 1. La sesión con mayor volumen de contratación se registró en el mes de octubre, coincidiendo con la vuelta a la cotización de la acción y la sesión con un volumen mínimo de contratación fue en el mes de diciembre.

Volúmenes de contratación (acciones)

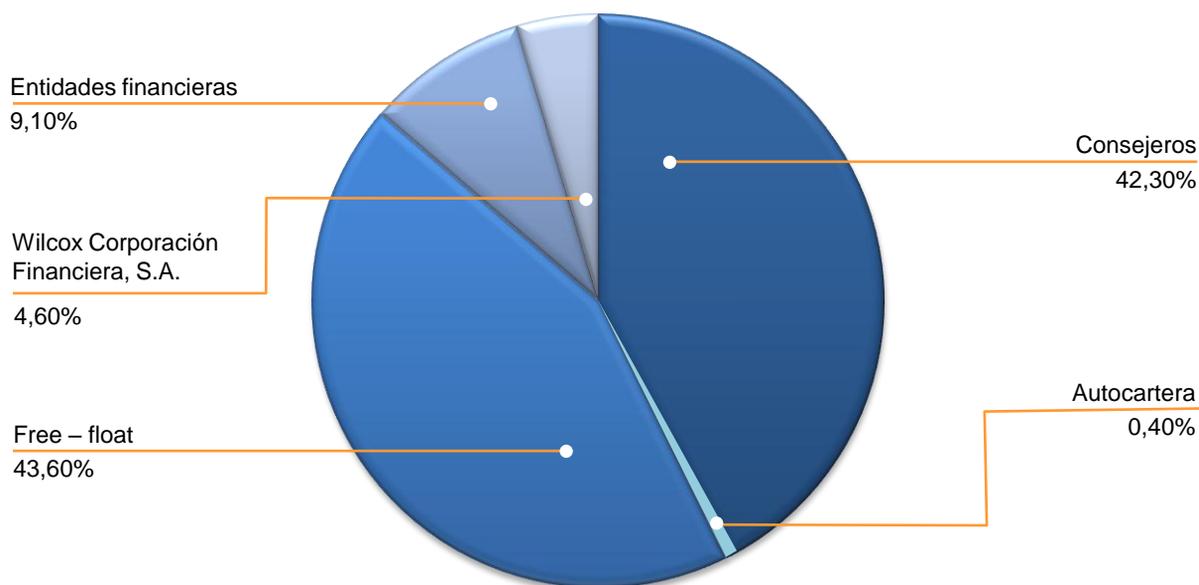
Acumulado	10.415.105	(31/12/2014)
Máximo diario	2.469.745	(octubre)
Mínimo diario	5.450	(diciembre)

Acciones negociadas (contratación)

	Máx	Mín		Máx	Mín
Enero	0	0	Julio	0	0
Febrero	0	0	Agosto	0	0
Marzo	0	0	Septiembre	0	0
Abril	0	0	Octubre	2.469.745	1.279.502
Mayo	0	0	Noviembre	460.257	27.074
Junio	0	0	Diciembre	325.536	5.450

4b. Accionariado

Distribución del accionariado de Renta Corporación Real Estate S.A. (a 31 de diciembre de 2014)



Nota: La información de este apartado ha sido elaborada en base a las comunicaciones efectuadas por aquellos accionistas que, bien por superar su participación los niveles definidos por la normativa vigente, bien por su carácter de consejeros de la Compañía, han informado de sus posiciones en el accionariado.

La información se encuentra también disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y actualizada, según normativa, en las páginas web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la Compañía.



4c. Dividendos

En el año 2014 no hubo reparto de dividendos. La compañía tiene previsto reiniciar la política de dividendos en cuanto sea posible.

4d. Relaciones con inversores

Nuestro deseo es mantener al inversor constantemente informado sobre la evolución del grupo, por lo que tanto accionistas como inversores pueden acceder a la información pública y hechos relevantes de la compañía a través de los siguientes canales de comunicación:

Presencial: principalmente a través de la celebración de la Junta General de Accionistas.

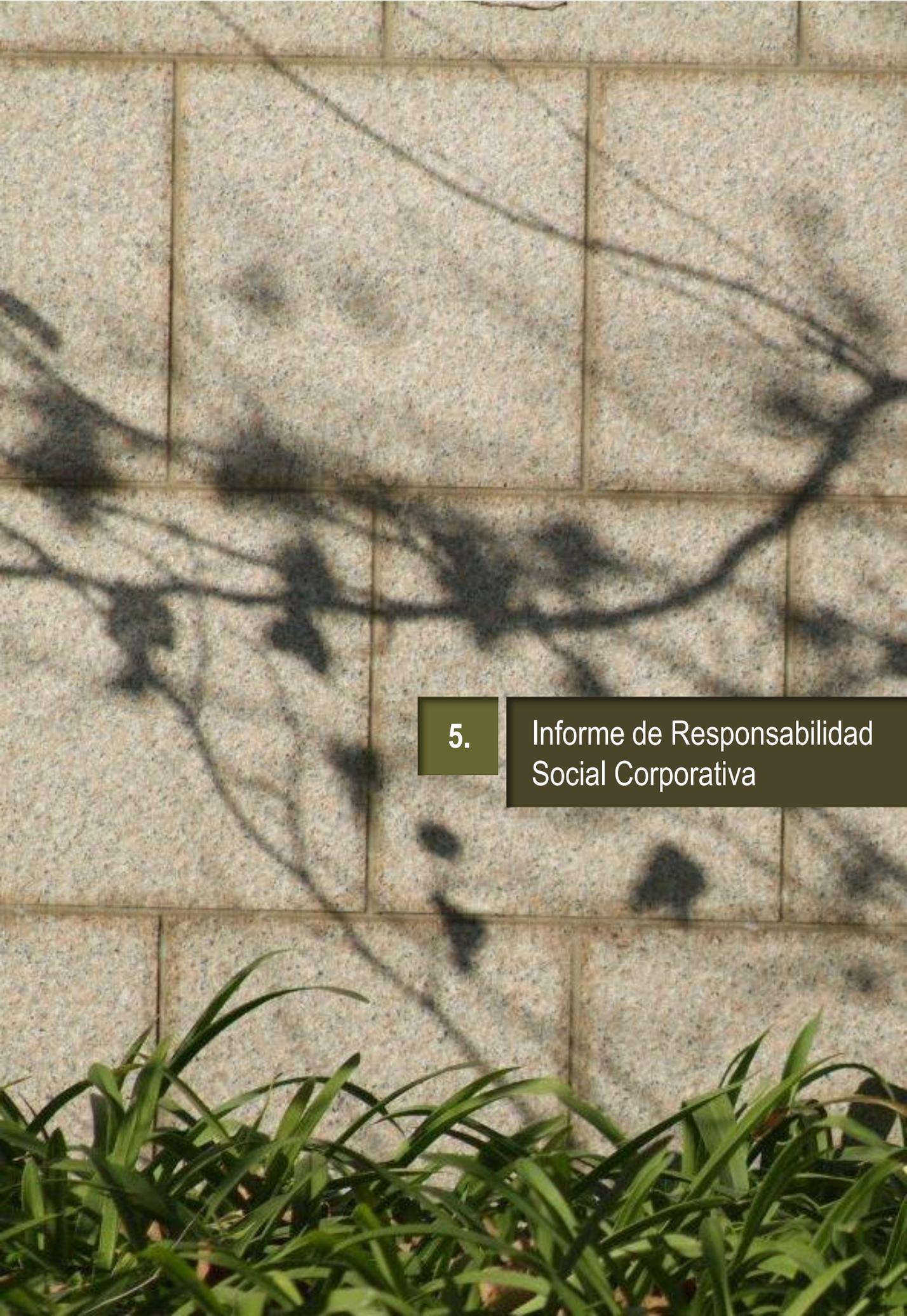
Publicaciones: la principal comunicación la constituye la Memoria anual y, adicionalmente, las Comunicaciones con la CNMV:

1. Memoria Anual, incluyendo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, permite ofrecer información relevante y precisa sobre las actividades de la compañía.
2. Comunicaciones a la CNMV de todos los Hechos Relevantes.

Internet: A través de su página web, www.rentacorporacion.com, la compañía ofrece información clara, objetiva y en tiempo real de los acontecimientos de la sociedad, su organización y sus estados financieros, así como de las últimas noticias, hechos relevantes, informes, presentaciones o cualquier otro dato que pueda ayudar a conocer la situación del grupo.

Para atender las consultas de los accionistas sobre la marcha de la Sociedad, existe un canal específicamente habilitado para este objetivo a través de la dirección de correo electrónico r.inversores@rentacorporacion.com.





5.

Informe de Responsabilidad
Social Corporativa



5. INFORME DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Renta Corporación es una compañía que considera la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) como una parte estratégica del negocio y que tiene como hoja de ruta una misión, una visión y unos valores que son aplicados y compartidos con las personas y los grupos de interés con los que la compañía se relaciona de forma permanente en el desarrollo de su actividad.

Misión

Una **misión**, creando valor a través de la actividad de negocio

Visión

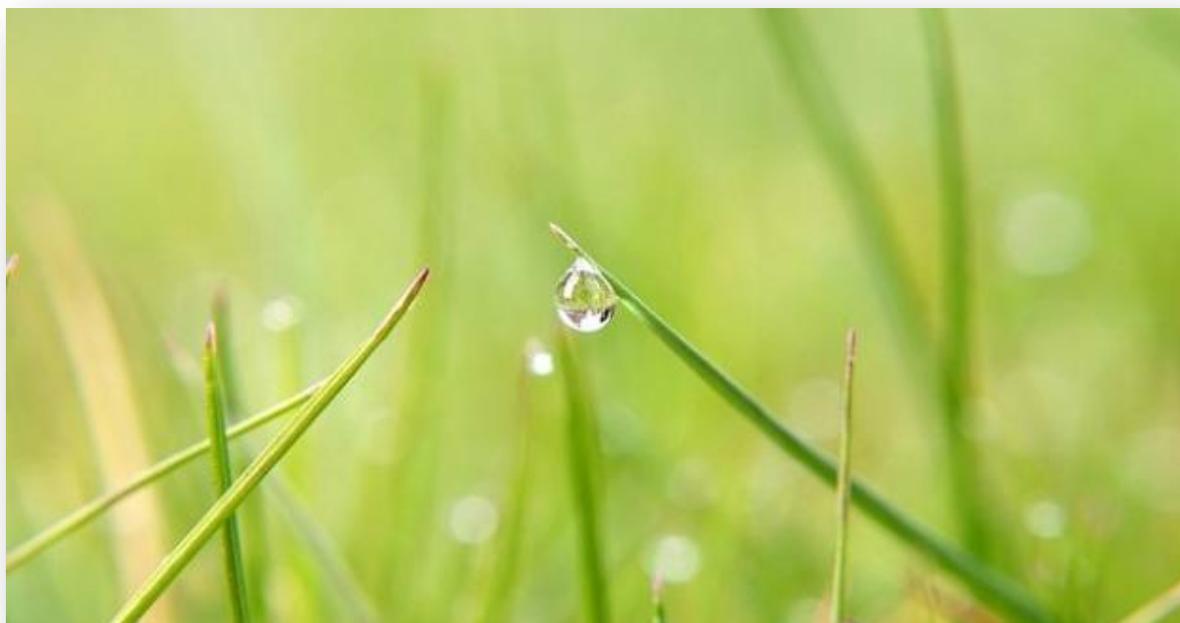
Una **visión**, buscando el posicionamiento como líder en el segmento de compra y rehabilitación de edificios en grandes núcleos urbanos.

Valores

Unos **valores**, aplicando la ética, la transparencia y la responsabilidad en las relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciando el talento en el equipo.

El presente informe de actividad en RSC incluye todos los aspectos que definen a Renta Corporación como una compañía responsable. Y por responsabilidad no entendemos limitarse a cumplir con parámetros medioambientales y aplicar criterios de sostenibilidad a la hora de plantear nuestra actividad de negocio, sino que nos referimos a nuestra ética y responsabilidad con los empleados, de nuestro compromiso hacia ellos y de nuestra exigencia de transparencia en todos los ámbitos de relación.

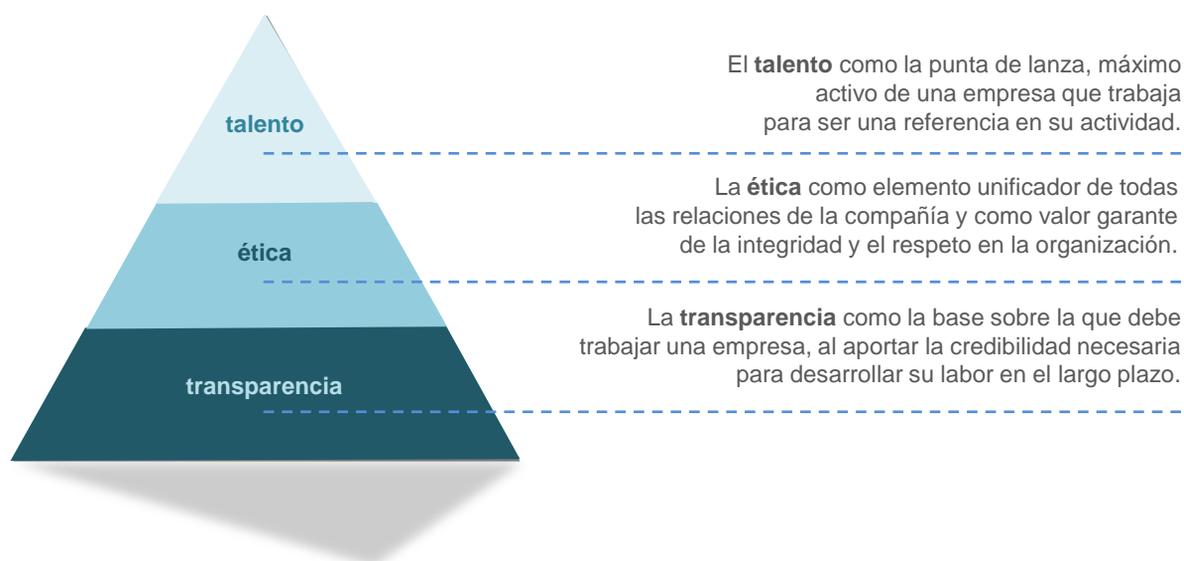
Este posicionamiento adquiere mayor envergadura en momentos como los actuales. En un entorno de crisis como el que hemos vivido, la transparencia se convierte en un pilar estratégico crucial, especialmente en la política de responsabilidad de la empresa con sus grupos de interés y en el compromiso con sus empleados.



5a. Cultura corporativa en los grupos de interés

Aquellas compañías que tienen la RSC integrada en su modelo de negocio se encuentran en una mejor posición competitiva de renovación para afrontar el futuro. Este es el caso de Renta Corporación, que durante 2014 ha seguido comprometida con sus grupos de interés, ofreciendo vías de comunicación sólidas y buscando siempre compromisos que permitan fortalecer la relación en el medio y largo plazo.

Asimismo, la transparencia, la ética y el talento son los tres parámetros que definen la cultura corporativa de Renta Corporación y que guían la actividad de la compañía y la relación con su entorno, reflejando su voluntad de compromiso, su firme apuesta por las personas como garantes de la aportación de valor a todas sus actividades y preservando la reputación de la marca en el desarrollo del negocio.



El compromiso con el equipo humano

Las personas que forman parte del equipo de Renta Corporación han sido siempre una de sus fortalezas más evidentes, claves en el desarrollo del negocio y en su búsqueda por la excelencia. La responsabilidad de la compañía en este ámbito se sitúa entre los principales objetivos de su política de Responsabilidad Social Corporativa.

A 31 de diciembre de 2014, el número de empleados de la compañía ascendía a 27 personas.

En 2014 el equipo de la compañía han sido profesionales ubicados en territorio español, distribuyéndose a final de año en el 22% en la oficina de Madrid y el restante 78% en la oficina de Barcelona.

En cuanto a las características de las personas que forman parte de la compañía en la actualidad cabe destacar:

- Las mujeres representan el 67% de la plantilla.
- La media de edad de los empleados es de 43 años
- El 78% son titulados universitarios
- El 26% de los cargos directivos son mujeres
- Un 14% es el porcentaje de representación de la mujer en el Consejo de Administración

Renta Corporación es consciente de que su equipo es el activo más importante y esta afirmación adquiere mayor valor en épocas complejas, dado que la gestión del talento en aras a la búsqueda de la excelencia es básica para superar cualquier situación de crisis.

Principales canales de comunicación

La comunicación con los grupos de interés forma parte de la estrategia y la gestión empresarial de Renta Corporación con el objetivo de aprovechar la información y las oportunidades que propician una relación fluida y directa con todos ellos. A fin de alcanzar los mayores niveles de calidad, la compañía se encuentra en permanente contacto con sus clientes, accionistas, inversores y proveedores, a través de diversos canales, que funcionan como herramienta para la detección de fortalezas y debilidades y para la observación de las necesidades y expectativas de los mismos clientes.



La cadena de valor

La ética y la eficiencia son las máximas de todas las actividades que desarrolla Renta Corporación y las relaciones que mantiene con sus grupos de interés, así como la profesionalidad como manifestación de su firme compromiso con el modelo de negocio y el convencimiento de que éste es el camino a seguir en los próximos años. Estos principios, junto con la convicción de que las personas son la fortaleza de la organización, convierten a Renta Corporación en una empresa que se guía no solo por la rentabilidad sino también por el deseo de impulsar un desarrollo más sostenible y eficiente con su actividad.

Renta Corporación contribuye a crear entornos de calidad y cada vez más sostenibles para sus clientes, teniendo como principal motor la gestión eficiente de los recursos, haciéndolo extensivo a sus proveedores. Por ello fomenta entre proveedores y de forma interna una serie de directrices:

- Consumo racional de los recursos energéticos
- Reciclaje de materiales y recogida de residuos
- Selección de materiales en las obras que contribuyan a la eficiencia energética
- Apuesta por la rehabilitación energética en todos los inmuebles en los que interviene

Buen Gobierno

En su compromiso por establecer una cultura de integridad, la compañía ha consolidado su apuesta por el Buen Gobierno promocionando su conocimiento y salvaguardando su cumplimiento. Así, el Código Unificado de Buen Gobierno, más allá de sus obligaciones y recomendaciones, es el garante de la transparencia de nuestras operaciones y del buen gobierno corporativo con el propósito de unificar y reforzar la identidad, la cultura y las pautas de conducta del Grupo.

Uno de los principios básicos de nuestro Gobierno Corporativo es aplicar el principio de transparencia a los accionistas, a los inversores y al mercado en general, así como llevar a cabo un seguimiento de las mejores prácticas en este sentido, determinar los riesgos y sus instrumentos de control y gestión, políticas de gestión y seguridad de la información e impulsar las políticas socialmente responsables de la compañía.

A través de la página web de la compañía www.rentacorporacion.com, todos los grupos de interés tienen acceso a información detallada ante cualquier duda o requerimiento.

Consciente de la trascendencia que adquiere la gestión de riesgos, especialmente en situaciones de crisis, Renta Corporación tiene establecidos procedimientos para identificar riesgos reputacionales, así como otros derivados del cumplimiento de leyes y normas generales, sectoriales y políticas internas. Como garantes, la compañía cuenta con dos órganos de control en el Consejo de Administración: el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Comité de Auditoría apoya al Consejo en sus cometidos de vigilancia mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como función informar al Consejo sobre nombramientos, reelecciones, ceses y retribuciones del Consejo de Administración y sus cargos, así como sobre la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección.

5d. Fundación Renta Corporación

El compromiso social de la compañía se canaliza a través de la Fundación Renta Corporación, que tiene como objetivo colaborar en proyectos dedicados a la ayuda a:

- la infancia y la mujer
- educación
- nutrición y programas de agua
- salud
- infraestructuras y vivienda

Si bien a finales del año 2010 el Patronato de la Fundación decidió paralizar sus actividades y suspender las aportaciones para proyectos sociales debido a que sus principales fuentes de ingresos tales como dividendos de la compañía Renta Corporación Real Estate, S.A. (que entre los años 2008 y 2014 no repartió) habían dejado de generar patrimonio en la Fundación. Desde principios de 2013 la Fundación Renta Corporación ha vuelto a recuperar su actividad a través de aportaciones mensuales a diversas fundaciones.

Finalmente cabe resaltar que el Consejo de Administración de Renta Corporación de fecha 22 de octubre de 2014 y, en aras a continuar con la política de responsabilidad social corporativa del grupo, acordó dotar anualmente a la Fundación Privada Renta Corporación de hasta un máximo de un 2% del beneficio neto anual del grupo. Con estas aportaciones, en su caso, se retoma en cierta manera el compromiso social de la compañía canalizándolo a través de la Fundación Renta Corporación.

En 2014 la Fundación Renta Corporación sigue discretamente su actividad a través de aportaciones a algunas fundaciones como la Obra social Sant Joan de Déu, el Casal dels Infants del Raval, la Fundació Barraquer. ..

Asimismo, la Fundación Renta Corporación ha realizado una aportación algo más significativa al “Proyecto Aquad” iniciado en 2013 destinado a la mejora de los cultivos agrícolas mediante la producción de plantas resistentes a la sequía que está liderando el Crag (Centre de Recerca en Agrigenòmica). En esta línea, se han obtenido resultados muy prometedores en una variedad llamada Arabidopsis. Estas plantas demuestran una resistencia asombrosa a la falta de agua, lo cual nos da esperanza para obtener variedades que puedan utilizarse en países secos para ayudar a paliar la hambruna.

Los resultados se han protegido bajo una patente europea (P6049951EP) actualmente en evaluación y con fecha de prioridad desde el 20 de mayo de 2014. Actualmente los resultados están siendo transferidos a especies de interés agronómico, como el tomate y el sorgo. La intención es incorporar estos nuevos resultados a una nueva solicitud de patente internacional antes del 20 de mayo de 2015.



PROYECTO AQUAD. Mejora de los cultivos agrícolas mediante la producción de plantas resistentes a la sequía

Renta Corporación Real Estate, S.A.
CIF: A-62385729

Domicilio social:
Vía Augusta, 252- 260
0807 Barcelona
Tel. + 34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com

Relación con los accionistas e inversores:
Tel. + 34 93 494 96 70
r.inversores@rentacorporacion.com

