

1. Aspectos relevantes

- ▶ Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre de 2017 con un **resultado neto** de **10,3 M€**, frente a los 2,1 M€ obtenidos en el mismo periodo del año 2016.
 - ▶ El **margen de las operaciones** presenta una cifra de **14,1 M€** duplicando el margen del mismo periodo de 2016 que fue de 6,2 M€.
 - ▶ Dentro de este periodo destacan las ventas del edificio Mercurio en la Vía Augusta de Barcelona, o la del hotel Open en la misma ciudad; así como la venta de unos edificios situados en la Plaza Isabel II y en la calle General Moscardó de Madrid.
 - ▶ La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a mes de septiembre de 2017 asciende a **186,9 M€** frente a los 197,9 M€ del mes de diciembre de 2016. Adicionalmente, Renta Corporación gestiona activos para la venta en alianza con **fondos inmobiliarios** con un importe estimado de inversión de unos **35 M€**.
 - ▶ Durante el mes de mayo de 2017 se inició la actividad de la Socimi creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, y de la que Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva. Este vehículo fue creado con la previsión de adquirir activos residenciales en **alquiler en España**, principalmente en Barcelona y Madrid, por valor de **250 M€** en una primera fase, y cuenta con un capital comprometido de 130 M€. A cierre de septiembre el vehículo ha destinado un importe cercano a los 75 M€ en la compra de tres inmuebles residenciales en alquiler con 489 viviendas, y cuenta con otros activos comprometidos de un valor cercano a los 95 M€ que se irán materializando en los próximos meses.
- 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.
- ▶ La **cotización** de la acción cerró el trimestre con un valor de **3,23 euros** por acción, un **76%** por encima de los 1,84 euros por acción de cierre del ejercicio 2016.

2. Principales magnitudes económico-financieras consolidadas

- Los estados financieros de los ejercicios se presentan de acuerdo con lo que disponen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea.

	Enero-Septiembre		
Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	2017	2016	% var.
Margen de las operaciones	14,1	6,2	127%
EBITDA	9,0	2,5	257%
EBIT	8,9	2,5	262%
Resultado neto	10,3	2,1	390%
Resumen Balance Consolidado (M €)	Sep 17	Dic 16	dif.
Total activos	94,2	71,1	23,1
Activos corrientes	54,0	34,4	19,6
Patrimonio neto	43,8	33,6	10,2
Deuda neta total ⁽¹⁾	29,6	21,4	8,2
Datos Operativos Consolidados (M €)	Sep 17	Dic 16	dif.
Cartera negocio ordinario	186,9	197,9	-11,0
Existencias	21,9	7,0	14,9
Derechos de inversión	165,0	190,9	-25,8

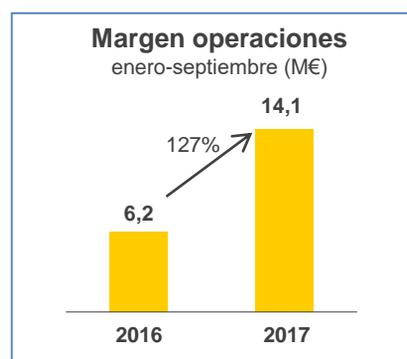
(1) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa, con un nominal de 18,0 M€

2.a. Cuenta de Resultados consolidada

(M €)	Enero-Septiembre				Dif.
	2017		2016		
	TOTAL	% Ingr.	TOTAL	% Ingr.	
Ventas	20,4		11,6		8,8
Coste de ventas y gastos variables de venta	-16,7		-9,1		-7,6
Margen de ventas	3,7		2,5		1,2
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	11,7		5,8		5,9
Costes y gastos por prestaciones de servicios	-1,7		-2,3		0,6
Margen de prestaciones de servicios	10,0		3,5		6,5
Ingresos por servicios de gestión a Socimi	1,1				1,1
Costes por servicios de gestión a Socimi	-0,1				-0,1
Margen de servicios de gestión a Socimi	1,1		0,0		1,1
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,5		0,4		0,1
Gastos variables de venta	-1,2		-0,2		-1,0
MARGEN DE LAS OPERACIONES	14,1	42%	6,2	35%	7,9
Gastos de estructura y de personal	-5,1	-15%	-3,7	-21%	-1,4
EBITDA	9,0	27%	2,5	14%	6,5
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0%	0,0	0%	0,0
EBIT	8,9	27%	2,5	14%	6,5
Resultado financiero neto	-0,4	-1%	-0,7	-4%	0,3
RESULTADO BRUTO	8,5	25%	1,7	10%	6,8
Impuestos	1,8	5%	0,4	2%	1,4
RESULTADO NETO	10,3	31%	2,1	12%	8,2

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

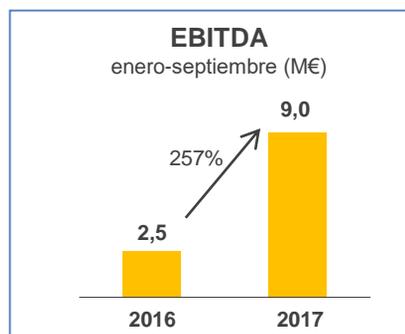
- Los **ingresos** de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 33,7 M€ frente a los 17,8 M€ del mismo periodo del ejercicio 2016.
- El **margen de las operaciones** acumulado a cierre de septiembre de 2017 es de 14,1 M€. Este margen se compone principalmente de:
 - ▶ El **margen de las ventas**, entendido como las ventas menos el coste y los gastos variables de las mismas, por valor de 3,7 M€, entre las que destaca las ventas de un edificio en la calle Córcega de Barcelona y otro en la calle General Moscardó de Madrid.
 - ▶ El **margen de las prestaciones de servicios** por valor de 10,0 M€, entre las que cabe destacar las ventas en Barcelona del Edificio Mercurio en la Vía Augusta, del Hotel Open y de un edificio en la Avenida Diagonal; así como la venta de un edificio situado en la Plaza Isabel II de Madrid.
 - ▶ El **margen de servicios de gestión a Socimi** por valor de 1,1 M€, en dónde se incluyen los ingresos provenientes de la gestión de este vehículo por parte de Renta Corporación.
 - ▶ Los **alquileres, otros ingresos y gastos variables** de fincas por valor de -0,7 M€.



- El conjunto de **gastos de personal y estructura** del grupo se sitúan en 5,1 M€, superior en 1,4 M€ al del mismo periodo del año anterior, que ascendió a 3,7 M€, debido principalmente a gastos extraordinarios por la puesta en marcha del nuevo proyecto de Socimi.

Enero-Septiembre					
(M €)	2017	% Mg Oper	2016	% Mg Oper	Var.
Margen Operaciones	14,1		6,2		7,9
Gastos estructura y personal	-5,1	-36%	-3,7	-59%	-1,4
Estructura	-2,2	-16%	-1,3	-21%	-0,9
Personal	-2,9	-20%	-2,3	-38%	-0,5

- El **EBITDA** del periodo enero-septiembre de 2017 es de 9,0 M€ frente a la cifra del mismo periodo del año anterior que fue de 2,5 M€.



- El **resultado financiero neto** del ejercicio se sitúa en -0,4 M€, en comparación con los -0,7 M€ del mismo periodo del año 2016, si bien esta última cifra incluía otros intereses extraordinarios por valor de -0,4 M€.
- La compañía ha registrado +1,8 M€ en concepto de **impuesto de sociedades** que corresponde al efecto neto de varios impactos: i) impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente de la compañía por valor de -1,8 M€; ii) impuesto derivado del ajuste fiscal proveniente de la reversión de la cartera por valor de -0,5 M€ como consecuencia de la nueva normativa fiscal que obliga a revertir las pérdidas por deterioro de cartera en 5 años y iii) reconocimiento de un activo fiscal por valor de +4,1 M€ por bases imponibles negativas a compensar con los beneficios futuros.
- Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre de 2017 con **un resultado neto** positivo de 10,3 M€, significativamente por encima del obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2016, que fue de 2,1 M€.

2.b. Balance de Situación consolidado

Activo (M €)	sep-17		dic-16		Patrimonio y Pasivos (M €)	sep-17		dic-16	
Activos financieros a l/p	1,9		1,0		Capital y Reservas	33,5		29,6	
Otros activos no corrientes	38,3		35,7		Resultado del período	10,3		4,0	
Activo no corriente	40,2		36,7		Patrimonio neto	43,8		33,6	
Existencias	41,5		27,3		Deuda participativa a L/P	14,5		14,5	
Deudores	7,2		2,8		Deuda financiera a L/P	6,9		7,0	
Tesorería/Invers.financ.	5,3		4,3		Acreedores a L/P	7,5		7,5	
Activo corriente	54,0		34,4		Deuda financiera a C/P	13,4		4,1	
					Acreedores a C/P	8,0		4,3	
Total Activo	94,2		71,1		Patrimonio neto y Pasivos	94,2		71,1	

COMENTARIOS AL BALANCE

- El **activo no corriente** asciende a 40,2 M€ e incluye principalmente inversiones inmobiliarias por importe de 18,7 M€ y un crédito fiscal de 19,3 M€. La cifra total incrementa en 3,5 M€ respecto al mes de diciembre de 2016 debido básicamente la variación neta del crédito fiscal en el ejercicio actual y la variación de la participación de la compañía en vehículos de inversión, principalmente, en la Socimi creada junto con el fondo de pensiones APG.

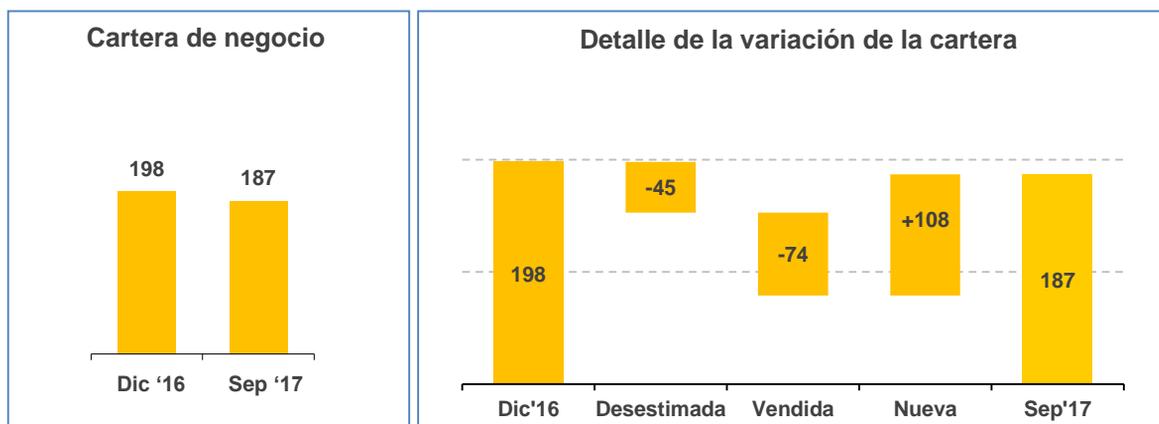
- Las **existencias** se sitúan en 41,5 M€, incrementando en 14,2 M€ respecto al cierre del ejercicio 2016 debido principalmente a la inversión en la compra y transformación de activos de la cartera, compensada en parte con las ventas realizadas durante el ejercicio. Esta cifra incluye opciones de compra por valor de 1,4 M€ que dan derecho a una compra futura de activos de 165,0 M€.
- El saldo de **deudores** asciende a 7,2 M€ e incrementa en 4,4 M€ respecto al cierre del año 2016 debido principalmente a créditos devengados por prestaciones de servicios realizadas durante el tercer trimestre del ejercicio que, a consecuencia del corte de operaciones, se han cobrado el primer día del mes de octubre.
- El **patrimonio neto** se sitúa en 43,8 M€ e incrementa en 10,2 M€ respecto a los 33,6 M€ del mes de diciembre de 2016 debido a la aplicación del resultado positivo generado durante el ejercicio 2017.
- Los **acreedores** a septiembre de 2017 ascienden a 15,5 M€ e incrementan en 3,7 M€ en comparación con los de cierre del ejercicio 2016 debido principalmente al incremento en las arras por preventas y de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.
- La **deuda neta** total asciende a 29,6 M€, lo que supone un incremento respecto al cierre de 2016 de 8,2 M€ debido al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

(M €)	sep-17	dic-16	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria L/P	6,9	7,0	-0,1
Operaciones con garantía hipotecaria C/P	9,1	4,1	5,0
Otras deudas financieras a C/P (1)	4,3	0,0	4,3
Tesorería e inversiones financieras	-5,3	-4,3	-1,0
Deuda financiera neta	15,1	6,8	8,2
Deuda participativa (2)	14,5	14,5	0,0
Deuda neta total	29,6	21,4	8,2

(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.

3. Cartera de negocio y actividad de la compañía



- 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 trimestre asciende a 186,9 M€ frente a los 197,9 M€ del mes de diciembre de 2016. La totalidad de los derechos de inversión se centra en las plazas de Madrid y Barcelona.
- Adicionalmente Renta Corporación gestiona activos para la venta en colaboración con fondos inmobiliarios con un importe estimado de inversión de unos 35 M€.

4. Socimi

- El pasado mes de abril, Renta Corporación y la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, crearon una **Socimi** con la previsión de adquirir activos residenciales en **alquiler en España** por valor de **250 M€** en una primera fase. El vehículo, que cuenta con un capital comprometido de 130 M€, 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 adquisiciones en otras capitales de provincia españolas.
- A cierre de septiembre el vehículo ha destinado un importe cercano a los 75 M€ en la compra de tres inmuebles residenciales en alquiler con 489 viviendas, y cuenta con otros activos comprometidos de un valor cercano a los 95 M€ que se irán materializando en los próximos meses.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores
r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 505 33 58
Centralita: +34 93 494 96 70
www.rentacorporacion.com

Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas. De la misma forma, los totales y subtotales pueden no corresponder a la suma exacta de las distintas partidas debido al redondeo de las cifras.

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.