

## 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		
<b>Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% var.</b>
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%
<b>Resumen Balance Consolidado (M €)</b>	<b>Sep 17</b>	<b>Dic 16</b>	<b>dif.</b>
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 <sup>(1)</sup>	29,6	21,4	8,2
<b>Datos Operativos Consolidados (M €)</b>	<b>Sep 17</b>	<b>Dic 16</b>	<b>dif.</b>
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

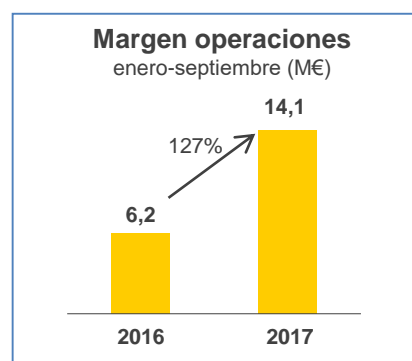
(1) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa, con un nominal de 18,0 M€

## 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
<b>Margen de ventas</b>	<b>3,7</b>		<b>2,5</b>		<b>1,2</b>
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
<b>Margen de prestaciones de servicios</b>	<b>10,0</b>		<b>3,5</b>		<b>6,5</b>
Ingresos por servicios de gestión a Socimi	1,1				1,1
Costes por servicios de gestión a Socimi	-0,1				-0,1
<b>Margen de servicios de gestión a Socimi</b>	<b>1,1</b>		<b>0,0</b>		<b>1,1</b>
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,5		0,4		0,1
Gastos variables de venta	-1,2		-0,2		-1,0
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>14,1</b>	<b>42%</b>	<b>6,2</b>	<b>35%</b>	<b>7,9</b>
Gastos de estructura y de personal	-5,1	-15%	-3,7	-21%	-1,4
<b>EBITDA</b>	<b>9,0</b>	<b>27%</b>	<b>2,5</b>	<b>14%</b>	<b>6,5</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0%	0,0	0%	0,0
<b>EBIT</b>	<b>8,9</b>	<b>27%</b>	<b>2,5</b>	<b>14%</b>	<b>6,5</b>
Resultado financiero neto	-0,4	-1%	-0,7	-4%	0,3
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>8,5</b>	<b>25%</b>	<b>1,7</b>	<b>10%</b>	<b>6,8</b>
Impuestos	1,8	5%	0,4	2%	1,4
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>10,3</b>	<b>31%</b>	<b>2,1</b>	<b>12%</b>	<b>8,2</b>

### COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

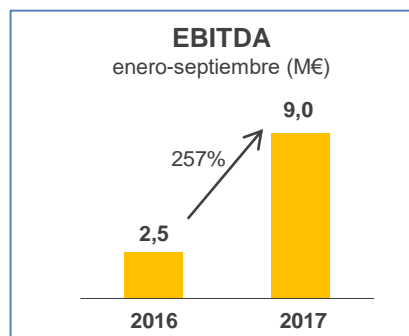
- Los **ingresos** de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 33,7 M€ frente a los 17,8 M€ del mismo periodo del ejercicio 2016.
- El **margen de las operaciones** acumulado a cierre de septiembre de 2017 es de 14,1 M€. Este margen 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.
<b>Margen Operaciones</b>	<b>14,1</b>		<b>6,2</b>		<b>7,9</b>
<b>Gastos estructura y personal</b>	<b>-5,1</b>	<b>-36%</b>	<b>-3,7</b>	<b>-59%</b>	<b>-1,4</b>
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	
<b>Activo no corriente</b>	<b>40,2</b>		<b>36,7</b>		<b>Patrimonio neto</b>	<b>43,8</b>		<b>33,6</b>	
Existencias	41,5		27,3		<b>Deuda participativa a L/P</b>	<b>14,5</b>		<b>14,5</b>	
Deudores	7,2		2,8		<b>Deuda financiera a L/P</b>	<b>6,9</b>		<b>7,0</b>	
Tesorería/Invers.financ.	5,3		4,3		<b>Acreedores a L/P</b>	<b>7,5</b>		<b>7,5</b>	
<b>Activo corriente</b>	<b>54,0</b>		<b>34,4</b>		<b>Deuda financiera a C/P</b>	<b>13,4</b>		<b>4,1</b>	
					<b>Acreedores a C/P</b>	<b>8,0</b>		<b>4,3</b>	
<b>Total Activo</b>	<b>94,2</b>		<b>71,1</b>		<b>Patrimonio neto y Pasivos</b>	<b>94,2</b>		<b>71,1</b>	

### 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.

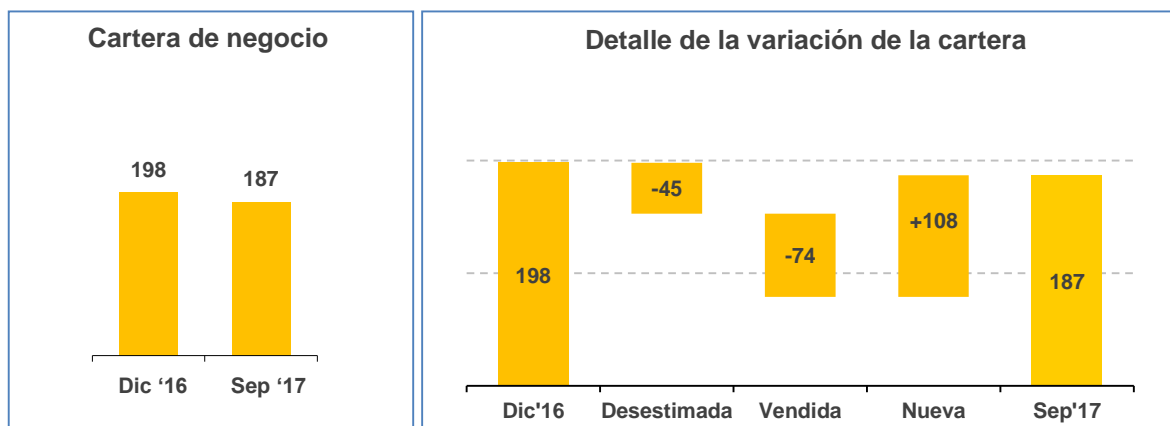
- Las **existencias** se sitúan en 41,5 M€, incrementando en 14,2 M€ respecto al cierre del ejercicio 2016 debido principalmente a la inversión en la compra y transformación de activos de la cartera, compensada en parte con las ventas realizadas durante el ejercicio. Esta cifra incluye opciones de compra 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
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>15,1</b>	<b>6,8</b>	<b>8,2</b>
Deuda participativa ( 2 )	14,5	14,5	0,0
<b>Deuda neta total</b>	<b>29,6</b>	<b>21,4</b>	<b>8,2</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.

### 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](mailto:r.inversores@rentacorporacion.com)

RRII: +34 93 505 33 58  
Centralita: +34 93 494 96 70  
[www.rentacorporacion.com](http://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.