

## 1. Aspectos relevantes

- ▶ Renta Corporación cierra el ejercicio 2016 con un **resultado neto** de **4,0 M€** frente a los 8,2 M€ del año pasado.
- ▶ El **margen de las operaciones** asciende a una cifra de **9,0 M€**, un 8% inferior a la del año 2015, que ascendía a 9,9 M€.
- ▶ Dentro del ejercicio 2016 se han cerrado operaciones importantes tanto en Barcelona, con la venta de un edificio situado en la calle Enrique Granados y en el Paseo Pujades, como en Madrid con la venta de unos edificios situados en la calle Andrés Mellado y en el Paseo Juan XXIII.
- ▶ 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 diciembre de 2016 asciende a **215,4 M€**, incrementando levemente la cifra del mes de diciembre de 2015. Adicionalmente, Renta Corporación gestiona activos para la venta en alianza con **fondos inmobiliarios** con un importe estimado de inversión de unos **45 M€**.
- ▶ La **cotización** de la acción cierra el ejercicio con un valor de **1,84 euros** por acción, un **5% por encima** de los 1,75 euros por acción a cierre del ejercicio 2015.

## 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-Diciembre		
<b>Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% var.</b>
Margen de las operaciones	9,0	9,9	-8%
EBITDA	4,2	5,3	-22%
EBIT	4,1	5,3	-23%
Resultado neto	4,0	8,2	-51%
<b>Resumen Balance Consolidado (M €)</b>	<b>Dic 16</b>	<b>Dic 15</b>	<b>dif.</b>
Total activos	71,1	69,3	1,7
Activos corrientes	34,4	52,8	-18,4
Patrimonio neto	33,6	29,9	3,8
Deuda neta total <sup>(1)</sup>	21,4	20,7	0,7
<b>Datos Operativos Consolidados (M €)</b>	<b>Dic 16</b>	<b>Dic 15</b>	<b>dif.</b>
Cartera negocio ordinario	215,4	214,0	1,4
Existencias	7,0	7,7	-0,7
Derechos de inversión	208,4	206,3	2,1

( 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-Diciembre				TOTAL Dif.
	2016		2015		
	TOTAL	% Ingr.	TOTAL	% Ingr.	
Ventas	17,5		42,1		-24,6
Coste de ventas y gastos variables de venta	-13,9		-37,6		23,7
<b>Margen de ventas</b>	<b>3,6</b>		<b>4,5</b>		<b>-0,9</b>
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	6,0		7,2		-1,2
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-2,4		-2,2		-0,2
<b>Margen de prestaciones de servicios</b>	<b>3,6</b>		<b>5,0</b>		<b>-1,4</b>
Otros ingresos y gastos variables de fincas	1,8		0,3		1,5
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>9,0</b>	<b>34%</b>	<b>9,9</b>	<b>20%</b>	<b>-0,8</b>
Gastos de estructura y de personal	-4,9	-18%	-4,5	-9%	-0,3
<b>EBITDA</b>	<b>4,2</b>	<b>16%</b>	<b>5,3</b>	<b>11%</b>	<b>-1,2</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0%	-0,1	0%	0,0
<b>EBIT</b>	<b>4,1</b>	<b>15%</b>	<b>5,3</b>	<b>11%</b>	<b>-1,2</b>
Resultado financiero neto	-0,9	-3%	-11,3	-23%	10,4
Puesta en equivalencia y otros	0,1	1%		0%	0,1
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>3,3</b>	<b>12%</b>	<b>-6,0</b>	<b>-12%</b>	<b>9,3</b>
Impuestos	0,7	3%	14,3	29%	-13,6
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>4,0</b>	<b>15%</b>	<b>8,2</b>	<b>17%</b>	<b>-4,2</b>

### INGRESOS

- Los **ingresos** de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios, alquileres y otros, ascienden a 26,7 M€ frente a los 50,0 M€ del ejercicio 2015.

### MARGEN DE LAS OPERACIONES

- El **margen de las operaciones** es de 9,0 M€ frente a los 9,9 M€ del ejercicio 2015. El total del 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 3,6 M€, entre las que destaca la venta de un edificio en la calle Pujades de Barcelona, y la de un edificio en la calle Ponzano de Madrid.
  - ▶ El **margen de las prestaciones de servicios** por valor de 3,6 M€, entre las que cabe destacar la venta de un edificio en la calle Montalbán de Madrid y otro en la calle Enrique Granados de Barcelona.
  - ▶ Los **otros ingresos y gastos variables** de fincas por valor de 1,8 M€. Dentro de este epígrafe se incluye un impacto de +2,7 M€ debido a la transferencia de ciertos activos registrados bajo el epígrafe de las existencias hasta la fecha a inversiones inmobiliarias, a valor razonable, que serán mantenidos en patrimonio para generar ingresos recurrentes por alquileres.

## GASTOS ESTRUCTURA Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos de estructura y de personal del grupo se sitúa en 4,9 M€, ligeramente superior al del año anterior, que ascendió a 4,5 M€.

Enero-Diciembre					
(M €)	2016	% Mg Oper	2015	% Mg Oper	Var.
<b>Margen Operaciones</b>	<b>9,0</b>		<b>9,9</b>		<b>-0,8</b>
<b>Gastos estructura y personal</b>	<b>-4,9</b>	<b>-54%</b>	<b>-4,5</b>	<b>-46%</b>	<b>-0,3</b>
Estructura	-1,7	-19%	-1,5	-15%	-0,3
Personal	-3,1	-35%	-3,1	-31%	-0,1

## EBITDA

- El **EBITDA** del ejercicio 2016 es de 4,2 M€ frente a la cifra del ejercicio anterior que fue de 5,3 M€.

## RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero neto del ejercicio se sitúa en -0,9 M€, de difícil comparación con los -11,3 M€ del año 2015 ya que dicha cifra incluía la contabilización de diversos impactos extraordinarios por valor de -10,2 M€ relacionados principalmente con la reclasificación a privilegio general de parte de la deuda concursal con la Agencia Tributaria.
- Si tenemos en cuenta únicamente los gastos financieros ordinarios, el resultado de ambos ejercicios se sitúan al mismo nivel. Adicionalmente, el ejercicio 2015 incluía 0,8 M€ de intereses pagados a cuentas en participación.
- En la línea de otros intereses, la compañía ha registrado un resultado financiero neto de -0,7 M€ derivado principalmente de efectos concursales como la reversión del efecto financiero de las esperas del préstamo participativo y los acreedores concursales.

Enero-Diciembre			
(M €)	2016	2015	dif
Gastos financieros ordinarios	-0,5	-0,4	-0,1
Cuentas en participación	0,0	-0,8	0,8
Ingresos financieros ordinarios	0,3	0,0	0,3
Resultado financiero neto ordinario	-0,2	-1,1	0,9
Otros intereses	-0,7	-10,2	9,5
<b>Resultado financiero</b>	<b>-0,9</b>	<b>-11,3</b>	<b>10,4</b>

## IMPUESTOS

- La compañía ha registrado +0,7 M€ en concepto de impuesto de sociedades que corresponde al efecto neto de varios impactos:
  - ▶ Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente de la compañía por valor de -0,7 M€.
  - ▶ Impuesto derivado del ajuste fiscal proveniente de la reversión de la cartera por valor de -0,6 M€ como consecuencia de la nueva normativa fiscal que obliga a revertir las pérdidas por deterioro de cartera en 5 años.
  - ▶ Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,0 M€ por bases imponibles negativas a compensar con los beneficios futuros

## RESULTADO NETO

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2016 con un resultado neto positivo de 4,0 M€ frente al obtenido en el año 2015 que fue de 8,2 M€.

## 2.b. Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	dic-16	dic-15	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-16	dic-15
Activos financieros a l/p	0,4	1,6	Capital y Reservas	29,6	21,6
Otros activos no corrientes	36,3	14,9	Resultado del período	4,0	8,2
<b>Activo no corriente</b>	<b>36,7</b>	<b>16,5</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>33,6</b>	<b>29,9</b>
Existencias	27,3	42,8			
Deudores	2,8	5,4	<b>Deuda a L/P</b>	<b>21,4</b>	<b>13,8</b>
Tesorería/Invers.financ.	4,3	4,6	<b>Acreeedores a L/P</b>	<b>7,5</b>	<b>8,6</b>
<b>Activo corriente</b>	<b>34,4</b>	<b>52,8</b>	<b>Deuda a C/P</b>	<b>4,3</b>	<b>11,4</b>
			<b>Acreeedores a C/P</b>	<b>4,3</b>	<b>5,6</b>
<b>Total Activo</b>	<b>71,1</b>	<b>69,3</b>	<b>Patrimonio neto y Pasivos</b>	<b>71,1</b>	<b>69,3</b>

## ACTIVO NO CORRIENTE

- El activo no corriente asciende a 36,7 M€ e incrementa en 20,1 M€ respecto al mes de diciembre de 2015 principalmente por la transferencia de activos a inversiones inmobiliarias que serán mantenidos en patrimonio para generar ingresos recurrentes por alquileres.
- Los activos por impuestos diferidos incrementan en 2,0 M€ respecto al cierre del año 2015 debido al reconocimiento del crédito fiscal comentado anteriormente. La cifra total del crédito fiscal reconocido, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, asciende a 16,8 M€, siendo éste sólo una parte de las bases imponibles negativas susceptibles de ser activadas.

(M €)	dic-16	dic-15	dif
Participaciones vehículos inversión	0,4	1,6	-1,2
Inversiones inmobiliarias	18,6	-	18,6
Resto inmovilizado	0,9	0,2	0,7
Activos por impuestos diferidos	16,8	14,7	2,0
<b>Activo no corriente</b>	<b>36,7</b>	<b>16,5</b>	<b>20,1</b>

## EXISTENCIAS

- Las existencias se sitúan en 27,3 M€, y disminuyen en 15,5 M€ respecto al cierre de 2015 debido principalmente a la transferencia de los activos en cartera a inversiones inmobiliarias, y también por las ventas del ejercicio 2016. Esta cifra incluye opciones de compra por valor de 2,2 M€ que dan derecho a una compra futura de activos de 208,4 M€.

## DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	dic-16	dic-15	dif
Clientes y efectos a cobrar	0,7	3,7	-3,0
Hacienda Pública	0,8	0,6	0,2
Otros deudores	1,3	1,0	0,3
<b>Deudores</b>	<b>2,8</b>	<b>5,4</b>	<b>-2,6</b>

- A cierre del ejercicio 2016 el saldo de clientes asciende a 0,7 M€ y disminuye en 3,0 M€ respecto al cierre del año 2015 debido principalmente al cobro de créditos devengados por prestaciones de servicios realizadas, algunas de ellas, en operaciones con fondos inmobiliarios y al cobro de cantidades retenidas hasta finalización de obras de algunas operaciones.
- El saldo deudor con la Hacienda Pública asciende a 0,8 M€ en el mes de diciembre de 2016 y se sitúa al mismo nivel que a cierre del año 2015.
- La cifra de otros deudores es de 1,3 M€ e incrementa en 0,3 M€ respecto a diciembre de 2015 debido principalmente a los importes depositados en notaría vinculados a operaciones de adquisición en proceso de due diligence.

## PATRIMONIO NETO

- El patrimonio neto se sitúa en 33,6 M€ incrementando en 3,8 M€ respecto a los 29,9 M€ del mes de diciembre de 2015 debido principalmente al resultado positivo generado durante el ejercicio compensado con la compra de acciones propias por valor de -0,2 M€.

(M €)	dic-16	dic-15	dif
Capital y Reservas	29,6	21,6	8,0
Resultado del período	4,0	8,2	-4,2
<b>Patrimonio neto</b>	<b>33,6</b>	<b>29,9</b>	<b>3,8</b>

## ACREEDORES

(M €)	dic-16	dic-15	dif
Acreedores a largo plazo	6,8	8,2	-1,4
Acreedores a corto plazo	2,0	3,0	-1,0
Arras/Ingresos anticipados	0,1	1,1	-0,9
Otros	2,9	1,9	1,0
<b>Acreedores a c/p y l/p</b>	<b>11,8</b>	<b>14,2</b>	<b>-2,4</b>

- Los acreedores a largo plazo ascienden a 6,8 M€ y reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales pagadera en los próximos 6 años, actualizada a tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Esta partida ha disminuido en 1,4 M€ respecto al cierre del 2015 tras la reclasificación de esta deuda entre el largo y el corto plazo en función del vencimiento de la misma.
- Los acreedores a corto plazo disminuyen en 1,0 M€ hasta situarse en 2,0 M€ y se componen de los acreedores propios de la actividad ordinaria de la compañía.
- Las arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 0,1 M€ y disminuyen en 0,9 M€ respecto al cierre del año 2015 debido a su materialización.
- La partida de "Otros" se sitúa en 2,9 M€ e incrementa en 1,0 M€ respecto al cierre del 2015 debido principalmente al impacto en impuestos diferidos de la revalorización de las inversiones inmobiliarias y la reclasificación a corto plazo de parte de los acreedores pre-concursales.

## DEUDA NETA

- La deuda neta total asciende a 21,4 M€, 0,7 M€ superior a la de cierre de 2015 debido principalmente a la actualización de la deuda participativa.

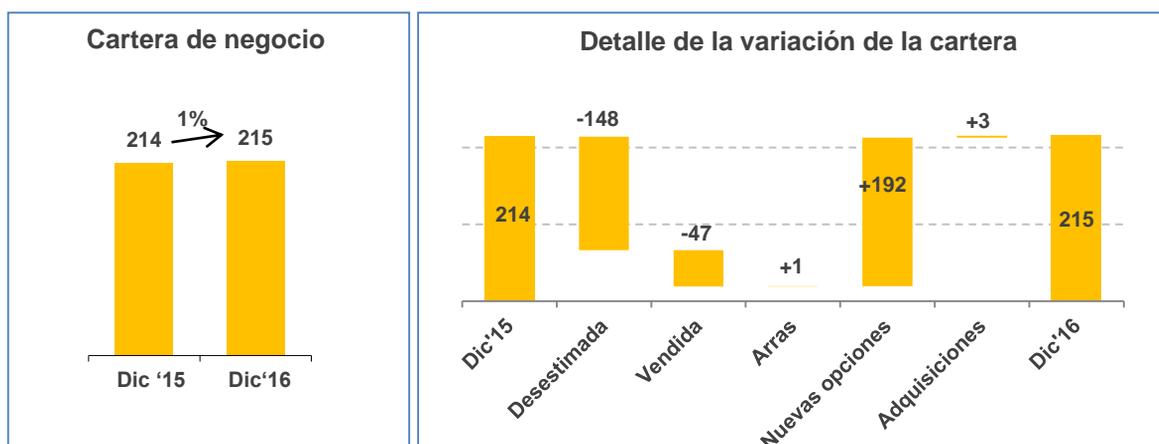
(M €)	dic-16	dic-15	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria	11,1	11,0	0,1
Otras deudas financieras	0,0	0,5	-0,5
Tesorería e inversiones financieras	-4,3	-4,6	0,3
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>
Deuda participativa <sup>(1)</sup>	14,5	13,8	0,7
<b>Deuda neta total</b>	<b>21,4</b>	<b>20,7</b>	<b>0,7</b>

(1) 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

### 3.a. Cartera de negocio

- 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 ejercicio asciende a 215,4 M€, incrementando levemente la cifra del mes de diciembre de 2015. El número de opciones de compra incrementan en comparación con el mes de diciembre de 2015 pero su tamaño disminuye. 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 45 M€.

### 3.b. Algunas operaciones realizadas y en curso

#### PASSEIG PUJADES - Barcelona



- Finca clásica de 1880 situada en el corazón del barrio del Born, junto al Parc de la Ciutadella y el Mercat del Born.
- Proyecto de reforma total del edificio que incluye la fachada, cubierta, escalera, instalación de ascensor e instalaciones de suministros.
- Volumen de venta total: 5,3 M€
- Duración del proyecto: 12 meses

#### BAILÉN - Barcelona



- Finca clásica residencial en el barrio del Eixample Dret, compuesta de 2 locales y 13 viviendas. Zona muy bien comunicada y dotada de toda clase de servicios y transportes. Finca en muy buen estado de conservación.
- Volumen de venta total: 6,5 M€
- Duración del proyecto: 2 meses

#### ENRIQUE GRANADOS - Barcelona



- Finca muy bien ubicada en el barrio del Eixample de Barcelona, junto al Passeig de Gràcia.
- Proyecto de promoción de obra nueva y agotamiento de la edificabilidad, además de la negociación e indemnización de los inquilinos del edificio.
- Volumen de venta total: 5,4 M€
- Duración del proyecto: 6 meses

**ANDRÉS MELLADO - Madrid**


- Finca con 18 viviendas, ubicada en el barrio de Chamberí, en una zona residencial y comercial con excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.
- Proyecto de rehabilitación y mejora del edificio además de la resolución de la situación jurídica de la propiedad y la venta fraccionada de las unidades resultantes.
- Volumen de venta total: 3,0 M€
- Duración del proyecto: 6 meses

**MONTALBÁN - Madrid**

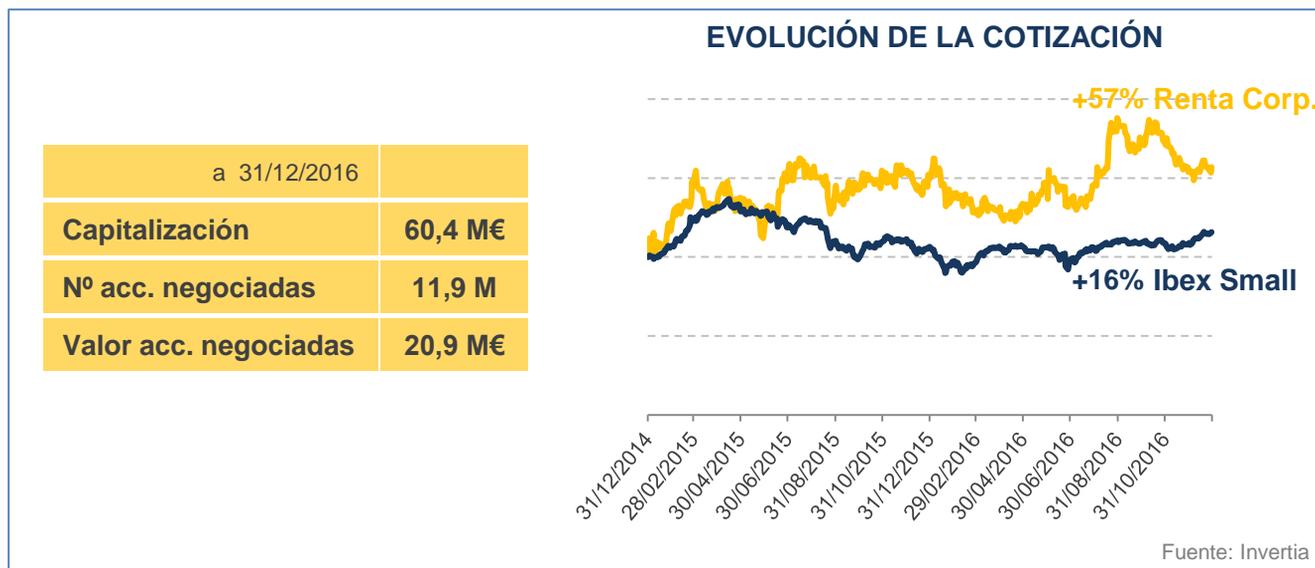

- Edificio situado a escasos metros del Paseo del Prado y Plaza Cibeles, junto al parque del Retiro. Conectado con las principales vías y transportes públicos metropolitanos de acceso a Madrid.
- El edificio tiene un uso residencial pero también admite uso terciario y uso hotelero.
- Volumen de venta total: 20,0 M€
- Duración del proyecto: 18 meses

**PASEO JUAN XXIII - Madrid**


- Colegio Mayor con una excelente ubicación en el ámbito de la Ciudad Universitaria de Madrid y una muy buena accesibilidad. El conjunto se compone de un edificio de 4 plantas con semisótano, en un entorno dotado de todo tipo de equipamientos y amplias zonas verdes.
- Estudio para el agotamiento de la edificabilidad y proyecto de optimización de la distribución actual del edificio.
- Volumen de venta total: 11,7 M€
- Duración del proyecto: 2 meses

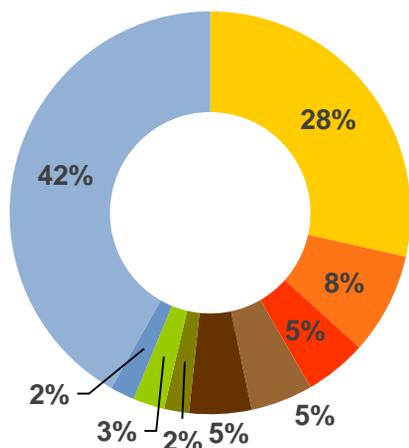
## 4. Bolsa y accionistas

- La **cotización** de la acción cierra el año con un valor de **1,84 euros** por acción, un **5% por encima** de los 1,75 euros por acción a cierre del ejercicio 2015, alcanzando los 2,2 euros por acción en el mes de agosto.



### ESTRUCTURA ACCIONARIAL

31/12/2016



- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) (28%)
- Blas Herrero (8%)
- Baldomero Falcones (5%)
- Jormavi (5%)
- Briarwood Capital Partners L.P. (5%)
- Fundación Renta Corporación (2%)
- Otros accionistas significativos (3%)
- Autocartera (2%)
- Free-float (42%)

## 5. Evolución del mercado inmobiliario y perspectivas de futuro

- El ejercicio 2016 consolida la recuperación de la economía española iniciada el año anterior. La mejora gradual del mercado laboral y de las condiciones de financiación de empresas y familias continúan favoreciendo las decisiones de consumo e inversión. Se espera que el PIB siga creciendo a tasas saludables en los próximos años, lo que permitirá crear puestos de trabajo y reducir la tasa de paro.
- Prosigue la recuperación del sector inmobiliario residencial en España que se acompaña de tasas positivas de crecimiento en el precio de la vivienda, un aumento en las hipotecas, las ventas de hogares y los visados de vivienda nueva.
- En cuanto al mercado inmobiliario terciario, la ausencia de producto y la cada vez más abundante demanda fuerzan el ajuste en “yields”. Se mantiene el interés por parte de las Socimis, que siguen activas en el mercado tanto por nuevas compras como para gestionar las carteras que han compuesto en los últimos años.
- Si bien se están dando las palancas necesarias para concluir que existe una oportunidad de inversión en el sector inmobiliario español en los próximos años, también es cierto que las incertidumbres en los mercados financieros consecuencia de un potencial enfriamiento de la economía mundial y la salida del Reino Unido de la Unión Europea (Brexit) podrían suponer un cierto freno a estas expectativas.

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 subtotaes 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.