

## 1. Aspectos relevantes

- ▶ Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2017 con un **resultado neto** de **3,2 M€**, muy por encima del obtenido en el mismo periodo del año 2016, que fue de 0,6 M€.
- ▶ El **EBITDA** presenta una cifra de **2,7 M€**, por encima de la cifra del primer trimestre de 2016 que fue de 0,8 M€.
- ▶ Dentro de este trimestre destacan las ventas del edificio Mercurio en la Vía Augusta de Barcelona, que será objeto de un reposicionamiento a residencial, o la de los edificios de Santa Filomena o Rambla del Carmel, en la misma ciudad.
- ▶ 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 marzo de 2017 asciende a **214,7 M€** y se sitúa al mismo nivel que la del mes de diciembre de 2016, que fue de 215,4 M€. 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 trimestre con un valor de **2,03 euros** por acción, un **11%** por encima de los 1,84 euros por acción de cierre del ejercicio 2016.
- ▶ Renta Corporación y la compañía holandesa APG, que será su máximo accionista, han creado una **Socimi** con la previsión de adquirir activos residenciales de **alquiler en España** por valor de **250 M€**. 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.

La gestión del vehículo, cuya actividad se centrará en Madrid y Barcelona, pero no descarta incursiones en otras capitales de provincia españolas, la realiza en exclusiva Renta Corporación. De esta manera, la compañía inicia una nueva línea de negocio adicional que le supondrá ampliar su mercado objetivo y obtener mayores ingresos de manera más recurrente.

## 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-Marzo		
<b>Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% var.</b>
Margen de las operaciones	4,2	2,0	111%
EBITDA	2,7	0,8	254%
EBIT	2,7	0,8	259%
Resultado neto	3,2	0,6	397%
<b>Resumen Balance Consolidado (M €)</b>	<b>Mar 17</b>	<b>Dic 16</b>	<b>dif.</b>
Total activos	78,3	71,1	7,3
Activos corrientes	41,3	34,4	6,9
Patrimonio neto <sup>(1)</sup>	36,7	33,6	3,0
Deuda neta total	24,1	21,4	2,7
<b>Datos Operativos Consolidados (M €)</b>	<b>Mar 17</b>	<b>Dic 16</b>	<b>dif.</b>
Cartera negocio ordinario	214,7	215,4	-0,7
Existencias	12,4	7,0	5,4
Derechos de inversión	202,3	208,4	-6,1

(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-Marzo				TOTAL Dif.
	2017		2016		
	TOTAL	% Ingr.	TOTAL	% Ingr.	
Ventas	0,8		2,2		-1,4
Coste de ventas y gastos variables de venta	-0,8		-1,5		0,7
<b>Margen de ventas</b>	<b>0,0</b>		<b>0,7</b>		<b>-0,7</b>
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	5,0		1,3		3,7
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-0,5		-0,5		0,0
<b>Margen de prestaciones de servicios</b>	<b>4,5</b>		<b>0,9</b>		<b>3,7</b>
Otros ingresos y gastos variables de fincas	-0,4		0,4		-0,8
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>4,2</b>	<b>70%</b>	<b>2,0</b>	<b>55%</b>	<b>2,2</b>
Gastos de estructura y de personal	-1,5	-25%	-1,2	-34%	-0,3
<b>EBITDA</b>	<b>2,7</b>	<b>46%</b>	<b>0,8</b>	<b>21%</b>	<b>1,9</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	0,0	0%	0,0	0%	0,0
<b>EBIT</b>	<b>2,7</b>	<b>45%</b>	<b>0,8</b>	<b>21%</b>	<b>1,9</b>
Resultado financiero neto	-0,1	-2%	-0,1	-3%	0,0
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>2,6</b>	<b>43%</b>	<b>0,6</b>	<b>18%</b>	<b>2,0</b>
Impuestos	0,6	10%	0,0	0%	0,6
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>3,2</b>	<b>53%</b>	<b>0,6</b>	<b>18%</b>	<b>2,6</b>

### COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

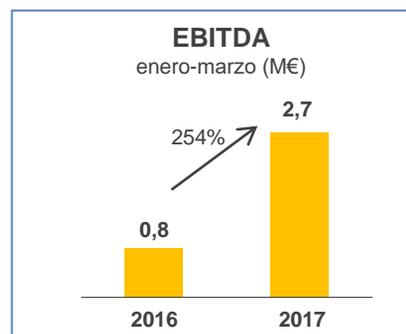
- Los **ingresos** de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 6,0 M€ frente a los 3,6 M€ del mismo periodo del ejercicio 2016.
- El **margen de las operaciones** es de 4,2 M€, y supera ampliamente el del mismo periodo del año 2016. Este margen se compone principalmente de:
  - ▶ **Margen de las ventas**, entendido como las ventas menos el coste y los gastos variables de las mismas, por valor de 0,0 M€, y compuesto por la venta de las últimas unidades de algunas fincas con venta fraccionada.
  - ▶ **Margen de las prestaciones de servicios** por valor de 4,5 M€, entre las que cabe destacar la venta del Edificio Mercurio situado en la Vía Augusta de Barcelona, o las de los edificios de Santa Filomena y Rambla del Carmel en la misma ciudad.
  - ▶ **Otros ingresos y gastos variables** de fincas por valor de -0,4 M€.



- El conjunto de **gastos de personal y estructura** del grupo se sitúan en 1,5 M€, ligeramente superior a los del mismo periodo del año anterior, que fueron de 1,2 M€.

(M €)	Enero-Marzo				Var.
	2017	% Mg Oper	2016	% Mg Oper	
<b>Margen Operaciones</b>	<b>4,2</b>		<b>2,0</b>		<b>2,2</b>
<b>Gastos estructura y personal</b>	<b>-1,5</b>	<b>-35%</b>	<b>-1,2</b>	<b>-61%</b>	<b>-0,3</b>
Estructura	-0,6	-14%	-0,5	-24%	-0,1
Personal	-0,9	-21%	-0,7	-38%	-0,1

- El **EBITDA** del primer trimestre de 2017 es de 2,7 M€ frente a la cifra del mismo periodo del año anterior que fue de 0,8 M€.



- El **resultado financiero neto** del ejercicio se sitúa en -0,1 M€, al mismo nivel que el del primer trimestre de 2016.
- La compañía ha registrado +0,6 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 -0,6 M€; ii) impuesto derivado del ajuste fiscal proveniente de la reversión de la cartera por valor de -0,2 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 +1,4 M€ por bases imponibles negativas a compensar con los beneficios futuros.
- Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2017 con **un resultado neto** positivo de 3,2 M€, muy por encima del obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2016, que fue de 0,6 M€.

## 2.b. Balance de Situación consolidado

Activo (M €)	mar-17		dic-16		Patrimonio y Pasivos (M €)	mar-17		dic-16	
Activos financieros a l/p	0,5		0,4		Capital y Reservas	33,5		29,6	
Otros activos no corrientes	36,5		36,3		Resultado del período	3,2		4,0	
<b>Activo no corriente</b>	<b>37,0</b>		<b>36,7</b>		<b>Patrimonio neto</b>	<b>36,7</b>		<b>33,6</b>	
Existencias	33,2		27,3						
Deudores	3,6		2,8		<b>Deuda a L/P</b>	<b>21,3</b>		<b>21,4</b>	
Tesorería/Invers.financ.	4,5		4,3		<b>Acreedores a L/P</b>	<b>7,5</b>		<b>7,5</b>	
<b>Activo corriente</b>	<b>41,3</b>		<b>34,4</b>		<b>Deuda a C/P</b>	<b>7,3</b>		<b>4,3</b>	
					<b>Acreedores a C/P</b>	<b>5,5</b>		<b>4,3</b>	
<b>Total Activo</b>	<b>78,3</b>		<b>71,1</b>		<b>Patrimonio neto y Pasivos</b>	<b>78,3</b>		<b>71,1</b>	

### COMENTARIOS AL BALANCE

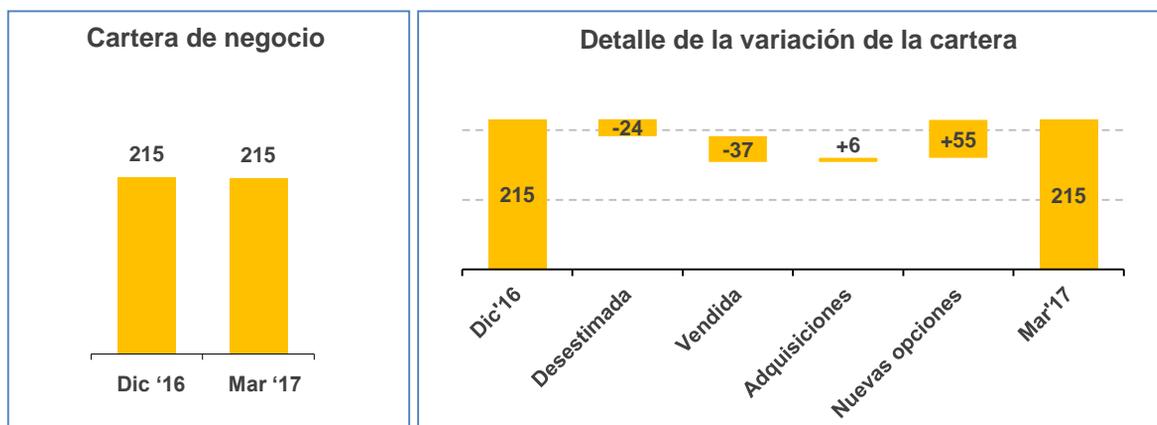
- El **activo no corriente** asciende a 37,0 M€ e incluye principalmente inversiones inmobiliarias por importe de 18,7 M€ y un crédito fiscal de 17,6 M€. La cifra total incrementa en 0,3 M€ respecto al mes de diciembre de 2016 debido básicamente al efecto neto entre el reconocimiento del crédito fiscal del presente ejercicio y la variación de la participación de la compañía en vehículos de inversión.

- Las **existencias** se sitúan en 33,2 M€, incrementando en 5,9 M€ respecto al cierre del ejercicio 2016 debido principalmente a la inversión en primas de opción de nuevos edificios y en la compra y transformación de otros activos de la cartera, compensada en parte con las ventas realizadas durante el ejercicio. Esta cifra incluye opciones de compra por valor de 2,7 M€ que dan derecho a una compra futura de activos de 202,3 M€.
- El saldo de **deudores** asciende a 3,6 M€ e incrementa en 0,8 M€ respecto al cierre del año 2016 debido principalmente a nuevos créditos devengados por prestaciones de servicios realizadas, compensado en parte por el cobro de cantidades retenidas hasta finalización de obras de algunas operaciones y por la disminución de opciones depositadas en due diligence.
- El **patrimonio neto** se sitúa en 36,7 M€ e incrementa en 3,1 M€ respecto a los 33,6 M€ del mes de diciembre de 2016 debido al resultado positivo generado durante el ejercicio 2017.
- Los **acreedores** a marzo de 2017 ascienden a 13,0 M€ e incrementan en 1,2 M€ en comparación con los de cierre del ejercicio 2016 debido principalmente al incremento de arras de algunas operaciones en curso y a una mayor deuda con la Hacienda Pública como resultado de la actividad ordinaria de la compañía.
- La **deuda neta** total asciende a 24,1 M€, lo que supone un incremento respecto al cierre de 2016 de 2,7 M€ debido al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

(M €)	mar-17	dic-16	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria	14,1	11,1	3,0
Otras deudas financieras	0,0	0,0	0,0
Tesorería e inversiones financieras	-4,5	-4,3	-0,2
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>9,6</b>	<b>6,8</b>	<b>2,7</b>
Deuda participativa <sup>(1)</sup>	14,5	14,5	0,0
<b>Deuda neta total</b>	<b>24,1</b>	<b>21,4</b>	<b>2,7</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



- 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 214,7 M€, al mismo nivel que los 215,4 M€ del mes de diciembre de 2016. El número de opciones de compra disminuye levemente respecto al cierre del ejercicio 2016, mientras que el tamaño de las mismas incrementa. 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€.

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.