RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016 e
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª.
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

José M Solé Farré

24 de febrero de 2017

ÍNDICE

Nota		Pág.
	Balances consolidados	1
	Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas	3
	Estados de resultados globales consolidados	4
	Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados	5
	Estados de flujos de efectivo consolidados	6
	Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1	Información general	7
2	Bases de presentación	8
3	Resumen de las principales políticas contables	16
	3.1. Consolidación	16
	3.2. Información financiera por segmentos	17
	3.3. Inmovilizado intangible	18
	3.4. Inmovilizado material	19
	3.5 Inversiones inmobiliarias	19
	3.6. Coste por intereses	22
	3.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	22
	3.8. Activos financieros	22
	3.9. Existencias	23
	310. Efectivo y equivalentes al efectivo	26
	3.11. Patrimonio neto	26
	3.12. Pasivos financieros	26
	3.13. Impuestos corrientes y diferidos	26
	3.14. Prestaciones a los empleados	27
	3.15. Provisiones y pasivos contingentes	27
	3.16. Reconocimiento de ingresos y gastos	28
	3.17. Arrendamientos	29
	3.18. Transacciones en moneda extranjera	30
	3.19. Medio ambiente	30
4	Gestión del riesgo financiero	30
	4.1. Factores de riesgo financiero	30
	4.2. Gestión del riesgo de capital	32
5	Estimaciones y juicios contables	32
	5.1. Estimación del valor razonable	33
	5.2. Empresa en funcionamiento	34
	5.3. Agrupación de partidas	35
	5.4. Comparación de la información	35
6	Información financiera por segmentos	35
7	Activos Intangibles	36
8	Inmovilizado material	37
9	Inversiones inmobiliarias	38
10	Inversiones en empresas asociadas	39
11	Activos financieros	40
12	Existencias	41
13	Efectivo y otros equivalentes al efectivo	43
14	Capital y prima de emisión	43
	14.1. Movimiento del número de acciones	43
	14.2. Operaciones con acciones propias	44
	14.3. Régimen de transmisión de las acciones	45
	14.4. Prima de emisión de acciones	46
	14.5. Principales accionistas de la Sociedad	46

Nota

15	Reservas y resultado del ejercicio	47
16	Proveedores y otras cuentas a pagar	48
17	Deudas financieras	49
18	Impuestos diferidos	50
19	Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación	53
	19.1. Ingresos ordinarios	53
	19.2. Otros ingresos de explotación	53
20	Consumos de mercaderías	53
21	Amortización y pérdidas relacionadas con activos y resultado de enajenación del inmovilizado	53
22	Gastos por servicios exteriores y otros costes fincas	54
23	Gastos de personal	54
24	Arrendamiento operativo	54
25	Costes financieros netos	55
26	Impuesto sobre Sociedades	55
	26.1. Tributación consolidada	55
	26.2. Bases Imponibles	56
	26.3. Otros aspectos	56
27	Ganancias/ (Pérdidas) por acción	57
	27.1. Básicas	57
	27.2. Diluidas	57
28	Efectivo generado por las operaciones	58
29	Contingencias / provisiones	58
30	Compromisos	60
31	Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas	60
	31.1. Identificación de empresas y partes vinculadas	60
	31.1.1. Miembros de los órganos de administración de Renta Corporación Real Estate, S.A.	60
	31.1.2. Directivos clave de la Sociedad	61
	31.1.3. Control del Consejo de Administración en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.	61
	31.2. Compras de bienes, servicios recibidos y gastos financieros	61
	31.3. Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración	62
	31.4. Remuneraciones por la relación laboral al personal directivo clave y administradores	62
	31.5. Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios	62
	31.6. Otra información referente al Consejo de Administración y partes vinculadas sobre conflictos de interés	63
32	Otra información	63
	32.1.Número promedio de empleados del Grupo por categoría	63
	32.2. Número de empleados al cierre por sexos y categoría	63
	32.3.Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo	63
33	Medio ambiente	63
34	Hechos posteriores al cierre	64
	Informe de gestión	67

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en miles de euros)

		A 31 de diciembre	
ACTIVOS	**Nota**	**2016**	**2015**
Activos no corrientes			
Activos intangibles	7	37	51
Inmovilizado material	8	145	123
Inversiones inmobiliarias	9	18.640	-
Inversiones en empresas asociadas	10	646	-
Activos financieros	11	426	1.622
Activos por impuestos diferidos	18	16.784	14.736
Total activos no corrientes		**36.678**	**16.532**
Activos corrientes			
Existencias	12	27.273	42.828
Clientes y otras cuentas a cobrar	11	2.846	5.394
Inversiones financieras	11	1.036	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	13	3.234	4.593
Total activos corrientes		**34.389**	**52.815**
Total activos		**71.067**	**69.347**

Las notas y anexo adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en miles de euros)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	**Nota**	**A 31 de diciembre 2016**	**2015**
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital y prima de emisión	14	116.497	116.497
Acciones propias	14.2	(2.567)	(2.340)
Ganancias acumuladas y otras reservas	15	(84.323)	(92.535)
Resultado del ejercicio	15	4.033	8.247
Total patrimonio neto		**33.640**	**29.869**
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisión para riesgos y gastos	29	-	438
Proveedores y otras cuentas a pagar	16	6.804	8.182
Deudas financieras	17	21.374	13.831
Pasivo por impuesto diferido	18	682	-
		28.860	**22.451**
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas a pagar	16	4.311	5.591
Deudas financieras	17	4.256	11.436
Total pasivos corrientes		**8.567**	**17.027**
Total pasivos		**37.427**	**39.478**
Total patrimonio neto y pasivos		**71.067**	**69.347**

Las notas y anexo adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en miles de euros)

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Nota	**2016**	**2015**
Actividades continuadas			
Ingresos ordinarios	19.1	17.508	42.079
Otros ingresos de explotación	19.2	6.513	7.884
Consumo de mercaderías	20	(13.487)	(36.201)
Gastos de personal	23	(3.136)	(3.053)
Otros costes de fincas	22.2	(2.766)	(3.094)
Gastos por servicios exteriores	22.1	(3.289)	(2.269)
Otros tributos		98	-
Amortización, pérdidas relacionadas con activos	7,8,21	(68)	(52)
Resultado consolidado de explotación		**1.373**	**5.294**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	9	2.727	-
Ingresos financieros	25	540	988
Gastos financieros	25	(1.460)	(12.327)
Participación en el resultado de inversiones registradas por el método de la participación	10	124	-
Beneficio / (Pérdida) antes de impuestos		**3.304**	**(6.045)**
Impuesto sobre Sociedades	26	729	14.292
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio procedente de operaciones continuadas		**4.033**	**8.247**
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		-	-
Beneficio (Pérdida) consolidado del ejercicio		**4.033**	**8.247**
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		4.033	8.247
Socios externos		-	-
Ganancias por acción de las actividades que continúan y de las interrumpidas atribuibles a los propietarios de la dominante durante el ejercicio (Euros por acción)			
Ganancias / (Pérdidas) básicas por acción:			
- De las actividades que continúan	27.1	0,13	0,29
- De las actividades interrumpidas	27.1	-	-
Total		**0,13**	**0,29**
Ganancias / (Pérdidas) diluidas por acción:			
- De las actividades que continúan	27.2	0,13	0,29
- De las actividades interrumpidas	27.2	-	-
Total		**0,13**	**0,29**

Las notas y anexo adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de resultados globales consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en miles de euros)

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2016	**2015**
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**4.033**	**8.247**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Resultado global total del año	-	-
Atribuibles a:		
-los accionistas de la Sociedad	-	-
-socios externos	-	-
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO	**4.033**	**8.247**

Las notas y anexo adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Importes expresados en miles de euros)

	Notas	Capital y Prima de emisión (Nota 14)	Acciones Propias (Nota 14.2)	Reservas (Nota 15)	Resultado del ejercicio (Nota 15)	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2013		**110.268**	**(2.199)**	**(136.820)**	**(13.088)**	**(41.839)**
Resultado del ejercicio	**15**	-	-	-	57.803	57.803
Resultado global total del ejercicio		-	-	-	57.803	57.803
Ampliación de capital		6.229	395	-	-	6.624
Pagos basados en instrumentos financieros		-	-	(377)	-	(377)
Distribución del resultado				(13.088)	13.088	-
Saldo a 31 de diciembre de 2014		**116.497**	**(1.804)**	**(150.285)**	**57.803**	**22.211**
Resultado del ejercicio	**15**	-	-	-	8.247	8.247
Resultado global total del ejercicio		-	-	-	8.247	8.247
Ampliación de capital		-	-	-	-	-
Otros movimientos	**14**	-	(536)	-	-	(536)
Pagos basados en instrumentos financieros	**14**	-	-	(53)	-	(53)
Distribución del resultado		-	-	57.803	(57.803)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015		**116.497**	**(2.340)**	**(92.535)**	**8.247**	**29.869**
Resultado del ejercicio	**15**	-	-	-	4.033	4.033
Resultado global total del ejercicio		-	-	-	4.033	4.033
Ampliación de capital		-	-	-	-	-
Otros movimientos	**14**	-	(227)	-	-	(227)
Pagos basados en instrumentos financieros	**14**	-	-	(35)	-	(35)
Distribución del resultado		-	-	8.247	(8.247)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016		**116.497**	**(2.567)**	**(84.323)**	**4.033**	**33.640**

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Estados de flujos de efectivo consolidados a 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Importes expresados en miles de euros)

		Ejercicio finalizado 31 de diciembre	
	Notas	**2016**	**2015**
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo generado por las operaciones	**28**	1.152	504
Intereses pagados	**25**	(1.034)	(504)
Intereses cobrados		-	25
Pago por impuestos sobre beneficios		(1.176)	-
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de explotación		(1.058)	25
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	**8**	(71)	(27)
Adquisición de activos intangibles	**7**	(5)	(41)
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento		-	(1.126)
Cobros por desinversiones de inmovilizado material		-	2
Pagos por inversiones empresas del grupo y asociadas		(56)	-
Otros activos financieros	**11**	(15)	1.062
Efectivo neto generado en actividades de inversión		(147)	(130)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio	**14**	(283)	(663)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		21	73
Emisión de deudas con entidades de crédito	**17**	5.430	5.377
Emisión de Otras deudas		8	-
Reembolso de financiación	**17**	(5.330)	(4.391)
Reembolso de Otras deudas		-	(1.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación		(154)	(604)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	**13**	4.593	5.302
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	**13**	3.234	4.593
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(1.359)**	**(709)**

Las notas y anexo adjuntas incluidas en las páginas 7 a 66 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016
(Importes expresados en miles de euros)

1. Información general

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre del ejercicio 2016 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por 5 sociedades (2015: 4 sociedades): Renta Corporación Real Estate, S.A., como sociedad dominante y 4 sociedades dependientes. El Anexo a estas notas recoge información adicional respecto de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación y la situación de las mismas al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 3.1.

Durante el ejercicio 2015 se produjeron los siguientes movimientos:

- Con fecha de 10 de abril de 2015 se liquidó Renta Corporación Real Estate 2, S.L.U.

- Con fecha de 13 de abril de 2015 se constituyó Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U.

Durante el ejercicio 2016 se han producido los siguientes movimientos:

- Con fecha de 29 de julio de 2016 se constituyó Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U.

Las sociedades Alemina Investments, S.L. y Leterana Servicios y Gestiones, S.L. han pasado a ser consolidadas por el método de la participación (Nota 3.1 y 10).

El domicilio social de Renta Corporación Real Estate, S.A. se encuentra en Barcelona en Vía Augusta, número 252-260, España y con C.I.F. número A-62.385.729, donde se encuentran sus oficinas principales.

El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial.

La Gestión transaccional se refiere a todos los inmuebles que en el curso normal de las operaciones la Sociedad ejecuta una compra -venta o realiza una prestación de servicios.

La Gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que la Sociedad gestiona.

Dentro de gestión transaccional, se distinguen las siguientes divisiones:

- Core: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de edificios residenciales con inversión media inferior a 10 millones de euros para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

- Grandes operaciones: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de grandes edificios urbanos terciarios, normalmente de oficinas, industriales, hoteleros, centros comerciales, con inversión media superior a 5 millones de euros para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como mismo objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios.

Dentro de estos procesos de transformación, el Grupo actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

Gestión patrimonial: Dentro de este segmento contemplamos aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo, así como las ajenas cuya administración ha sido contratada. En ambos casos se trata de edificios residenciales, y en el caso de las ajenas la inversión media es superior a 10 millones de euros.

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad dominante junto otras tres sociedades del Grupo presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de Julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona (Ver información detallada en la Nota 2.4) siguiente).

Con fecha 24 de febrero de 2017, los Administradores del Grupo formulan las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. No se prevén cambios en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas como consecuencia de su aprobación por la Junta General de Accionistas.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo se han preparado a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades dependientes, e incluyen los ajustes y reclasificaciones para la homogeneización valorativa con la Sociedad dominante. Dichos estados financieros consolidados del Grupo se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones CINIIF adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes a 31 de diciembre de 2016.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, modificado en aquellos casos establecidos por las propias NIIF-UE en las que determinados activos y pasivos se valoran a su valor razonable.

Tal como se detalla a continuación, durante el ejercicio 2016 se ha producido la entrada en vigor de nuevas normas e interpretaciones contables (NIC / NIIF y CINIIF, respectivamente). Asimismo, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, se han publicado nuevas normas e interpretaciones contables cuya fecha de entrada en vigor está prevista para los ejercicios contables iniciados el 1 de enero de 2017, o posteriormente a esa fecha.

2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

• NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de "condición para la irrevocabilidad de la concesión".

• NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios[1].

• NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.

• NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.

• NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.

- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados

- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas

- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos

- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en estados financieros separados

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014: Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

• NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.

• NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.

• NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.

• NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.

- NIC 1 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar

- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación

2.2. Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios a partir de enero de 2016

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2017, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

NIIF 9 "Instrumentos financieros" y NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes".

El Grupo no ha considerado la aplicación anticipada de estas modificaciones. El Grupo está analizando el impacto que estas nuevas normas /modificaciones/ interpretaciones puedan tener sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Del análisis cualitativo realizado respecto a la aplicación de estas nuevas normas no se anticipa impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

2.3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos
- NIIF 16 "Arrendamientos
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

Los requerimientos de las normas anteriormente mencionadas han sido aplicados en pleno y por lo tanto los estados financieros reflejan la imagen fiel de los activos, la posición financiera y los resultados de las operaciones del Grupo.

Las sociedades del Grupo cierran el ejercicio el 31 de diciembre siendo las cuentas a dicha fecha las utilizadas en la consolidación.

2.4 Efectos de la situación concursal y de su levantamiento

2.4.1 Antecedentes, levantamiento y situación actual del Concurso de Acreedores de Renta Corporación Real Estate, S.A. y otras filiales del Grupo

El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona declaró la situación concursal de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de algunas de sus filiales en fecha 27 de marzo de 2013 mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario ordinario de Grupo de empresas. Las sociedades declaradas en concurso voluntario en dicha fecha fueron 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.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia aprobatoria del Convenio de Acreedores antes mencionado.

Una vez finalizado el plazo para la presentación de recursos de apelación y no habiéndose presentado recurso de apelación alguno, la sentencia cobró plena firmeza el 17 de septiembre de 2014.

2.4.2 Características e impactos de los Convenios de Acreedores

El Convenio de Acreedores aprobado de Grupo Renta Corporación contemplaba las siguientes alternativas:

Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial

Los acreedores que fueran titulares de créditos con privilegio especial por gozar de garantías reales sobre bienes inmuebles de cualquiera de las deudoras han sido satisfechos parcialmente mediante la realización de los bienes afectos al privilegio especial a través de la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor privilegiado o a la persona que dicho acreedor haya designado para el pago parcial del crédito con privilegio especial, de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 in fine de la Ley Concursal.

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se ha llevado a cabo a favor exclusivamente del acreedor o acreedores con privilegio especial que gozaban del primer rango hipotecario sobre los bienes inmuebles a realizar, o a favor de las personas que dicho acreedor o acreedores hayan designado. Los bienes adjudicados han sido trasmitidos libres de toda carga o gravamen.

En el caso de que el importe del crédito con privilegio especial haya sido superior al valor otorgado al activo o activos adjudicado/s en el inventario acompañado a la solicitud de concurso, el acreedor con privilegio especial ha cancelado un 66 % del importe de su crédito.

Los créditos con privilegio especial que no hayan sido satisfechos con cargo a los bienes afectos serán satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y han tenido la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se proponen en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados

El Convenio ofrecía a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contenía quitas y esperas y otra que preveía la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. Las alternativas que se ofrecían a los acreedores eran las siguientes:

Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años

A los afectados por la presente alternativa les ha aplicado una quita progresiva en función de su importe, de acuerdo con las siguientes normas:

(i) Los créditos iguales o inferiores a 25.000 euros, o en los superiores en cuanto a los primeros 25.000 euros, se ha aplicado una quita de un 10 % de su importe.
(ii) En cuanto a la parte de los créditos que excedía de 25.000 euros y no sobrepasaba los 50.000 euros, o en los créditos por importe superior a 50.000 euros en cuanto al tramo que iba desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se les ha aplicado una quita del 50% de su importe.
(iii) A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se les ha aplicado una quita de un 85 % de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfarán en un plazo de ocho (8) años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde el 8 de julio (fecha de eficacia).

Consecuentemente, se realizarán siete (7) pagos, correspondiendo con el final de siete (7) periodos sucesivos anuales (de fecha a fecha a contar desde la fecha de eficacia). El primero de estos periodos anuales comenzará a contar transcurrido el primer año desde la fecha de eficacia, es decir, el día 8 de julio de 2015 y el primer pago se ha realizado el 8 de julio de 2016.

Los créditos afectados por la presente alternativa serán satisfechos conforme al siguiente calendario de pagos:

(i) El 5 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan dos (2) años desde la fecha de eficacia.
(ii) El 10 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres (3) años desde la fecha de eficacia.
(iii) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro (4) años desde la fecha de eficacia.
(iv) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco (5) años desde la fecha de eficacia.
(v) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis (6) años desde la fecha de eficacia.
(vi) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete (7) años desde la fecha de eficacia.
(vii) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho (8) años desde la fecha de eficacia.

Los acreedores subordinados a los que se aplique esta alternativa quedarán afectados por las quitas y esperas establecidas en la misma, pero los plazos de espera se computarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio en la presente alternativa respecto de estos últimos.

Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos

Los créditos que han quedado afectados por esta alternativa han sido convertidos en créditos participativos, o mantendrán dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las deudoras no podrán amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos y devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

Serán satisfechos del siguiente modo:

a) En un 70 % de su importe, mediante su conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A., a través de una ampliación de capital por compensación de créditos que ha sido acordada por la Junta General de la Sociedad dominante (Ver Nota 13). Dicha ampliación de capital debía quedar formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que corresponda a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se establecía que por cada 5,9 euros de crédito que quede satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignaba a cada acreedor una acción, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor podía ser igual o superior al 5 % del capital social resultante de la ampliación.

b) En el restante 30 % de su importe, a través de (i) la realización de activos identificados con el solar de Pere IV (Barcelona) en un 80 % de la tesorería obtenida por la realización del solar en el importe que exceda de 3.300.000 euros y el solar identificado como Cánovas (Granollers) con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del solar mismo; y (ii) en función de la caja libre disponible (en adelante, “CLD”) consolidada que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se destinará el 50 % de la CLD para pagar los créditos afectados por esta alternativa, y a prorrata entre todos ellos. En cada uno de los ejercicios, los pagos que correspondan conforme a la presente alternativa se calcularán en función de las cuentas anuales consolidadas del Grupo depositadas en cada ejercicio, y se abonarán como máximo el 30 de septiembre del ejercicio social posterior.

c) Se entenderá por CLD el importe de “caja” medio consolidado que ostenten las deudoras en los dos últimos meses anteriores al cierre de cada ejercicio y que exceda de la suma de los siguientes conceptos: (i) el importe necesario para cubrir los gastos de estructura, marketing, personal y financieros de los siguientes doce meses; (ii) el importe de la totalidad de los créditos contra la masa pendientes de pago generados desde la declaración del concurso hasta la resolución que acuerde la aprobación de la presente Propuesta de Convenio; (iii) el importe de la totalidad de los créditos pendientes de pago que por su clase no queden afectados por la presente Propuesta de Convenio; (iv) un 25 % del importe de los créditos acogidos a la Alternativa A anterior resultante de aplicar las quitas establecidas en dicha alternativa; (v) el importe de dos millones de euros que se corresponde con la caja mínima anual de seguridad.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente Alternativa, tras las amortizaciones previstas en los párrafos anteriores, será satisfecho en un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las deudoras deberán destinar un 50 % de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B debían aceptar la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas, en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no tienen nada más que pedir ni reclamar a ninguna de las deudoras.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente Alternativa B ha quedado garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas. La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000.000 euros. La hipoteca ha sido constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constataban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

Alternativa C: Conversión o mantenimiento de créditos participativos sin amortizaciones intermedias

Esta Alternativa contemplaba para el correcto tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha. Los créditos que quedaban afectados por esta alternativa quedaron convertidos en créditos participativos, o han mantenido dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Para cumplimentar los requisitos para la atribución del carácter participativo de los créditos, se acordaron las siguientes condiciones:

a) Las deudoras no podrán amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.
b) Los créditos devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 0,2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 0,3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.
c) En orden a la prelación de créditos, los créditos participativos se situarán después de los acreedores comunes.
d) Los créditos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Los créditos que han quedado afectados por esta alternativa serán satisfechos en un único pago, que se efectuará no antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B. El referido pago sólo se efectuará si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de Caja Libre Disponible, según la definición establecida en la Alternativa B, suficiente para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente alternativa no tendrán nada más que pedir ni reclamar a las deudoras.

Los créditos que ostentaban las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se han adherido a la presente Alternativa C.

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 como la publicación en el Borme y en El Periodico de Cataluña en fecha 21 de julio de 2014. No habiéndose presentado ningún recurso de oposición a la misma, la firma de la escritura de fusión tuvo lugar el 1 de septiembre de 2014 y su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el día 30 de septiembre de 2014.

Resultados de la aplicación de los Convenios

Al 31 de diciembre de 2016 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y convenios singulares con acreedores preferentes del Concurso de Acreedores, a valor nominal han sido los siguientes:

Miles de euros		
Concepto	**Renta Corporación Real Estate, S.A.**	**Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.**
Deudas financieras	-	19.034
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	7.956	1.009

Los saldos de estos créditos y deudas registrados al 31 de diciembre de 2016 en las cuentas anuales consolidadas, de cada una de las sociedades afectadas, una vez eliminados los efectos concursales entre las sociedades del Grupo en el proceso de consolidación, son los siguientes:

Miles de euros		
Concepto	**Renta Corporación Real Estate, S.A.**	**Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.**
Total pagado	82	15
Deudas corto	1.379	241
Largo plazo		
2018	1.663	262
2019	1.718	249
2020	1.770	237
2021	281	254
Siguientes	637	14.093
Total pagos aplazados	**7.448**	**15.336**

Durante el ejercicio 2016 se ha realizado pagos de acuerdos al convenio singular con AEAT, por aplazamiento de IVA por importe de 900 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y convenios singulares con acreedores preferentes del Concurso de Acreedores, a valor nominal fueron los siguientes:

Miles de euros		
Concepto	**Renta Corporación Real Estate, S.A.**	**Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.**
Deudas financieras	-	19.034
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	8.044	1.057

Los saldos de estas deudas y créditos registrados al 31 de diciembre de 2015 en las cuentas anuales consolidadas, de cada una de las sociedades afectadas, una vez eliminados los efectos concursales entre las sociedades del Grupo en el proceso de consolidación, fueron los siguientes:

Miles de euros		
Concepto	**Renta Corporación Real Estate, S.A.**	**Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.**
Total pagado	-	-
Deudas corto	86	36
Largo plazo		
2017	1.379	232
2018	1.652	253
2019	1.708	241
2020	1.765	229
Siguientes	877	13.677
Total pagos aplazados	**7.467**	**14.668**

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. Se presume que hay control cuando la participación es superior a la mitad de los derechos de voto, a menos que el control esté limitado por acuerdos contractuales u otras circunstancias. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control de forma efectiva al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

En el Anexo a estas notas se desglosan los datos de todas las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

b) Acuerdos conjuntos

Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que son negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan usando el método de la participación.

Bajo el método de la participación, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente a su coste y se ajusta a partir de entonces para reconocer la participación del Grupo en los beneficios y pérdidas posteriores a la adquisición y movimientos en otro resultado global. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas en un negocio conjunto iguala o supera sus intereses en negocios conjuntos (lo que incluye cualquier interés a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta del Grupo en los negocios conjuntos), el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

3.2 Información financiera por segmentos

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.

A efectos de segmentos geográficos, el Grupo opera exclusivamente en el mercado nacional, centrando sus operaciones esencialmente en Madrid y Barcelona.

El Grupo con motivo de su plan de negocio mencionado en la Nota 5.2 distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial tal y como se detalla en la Nota 6.

La Gestión transaccional se refiere a todos los inmuebles que en el curso normal de las operaciones la Sociedad ejecuta una compra -venta o realiza una prestación de servicios.

La Gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que la Sociedad gestiona.

Dentro de gestión transaccional, se distinguen las siguientes divisiones:

- Core: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de edificios residenciales con inversión media inferior a 10 millones de euros para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

- Grandes operaciones: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de grandes edificios urbanos terciarios, normalmente de oficinas, industriales, hoteleros, centros comerciales, con inversión media superior a 5 millones de euros para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como mismo objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios.

Dentro de estos procesos de transformación, el Grupo actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

Gestión patrimonial: Dentro de este segmento contemplamos aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo, así como las ajenas cuya administración ha sido contratada. En ambos casos se trata de edificios residenciales, y en el caso de las ajenas la inversión media es superior a 10 millones de euros.

3.3 Activo intangible

Aplicaciones informáticas

Los costes asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La Dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costes directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superan los tres años.

3.4 Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	Coeficiente (%)
Otras instalaciones y mobiliario	10%
Equipos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10%-16%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 3.7).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias recoge los valores de edificios que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión del Grupo.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CoreSolutions, S.L.), de forma que, al cierre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 50 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, estimando un periodo de desocupación. Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja. Las rentabilidades estimadas dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

La rentabilidad estimada ha sido del 3% y el incremento de renta del 11%.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L.

La Metodología de valoración utilizada para las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

Se aplicó el método de *"Actualización de Rentas"*, basado en el descuento de flujos de caja futuros en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro a una tasa de actualización determinada.

- Siempre hablamos de rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo de la propiedad

- Tasa de descuento; se aplica una tasa del 5%, estándar de mercado para este tipo de activos de inversión inmobiliaria
- Se considera una tasa de inflación del 2% anual
- Horizonte temporal; las proyecciones se hacen para un período de 50 años, contemplando una reforma total del activo (no estructural) al cabo de 30 años
- A la finalización del estudio se considera un valor residual del edificio a partir del valor presente revisado con una tasa de inflación del 2% y una tasa de descuento del 5%
- Se ha analizado unidad por unidad en cada activo:
  - Para las viviendas libres se aplica una renta de mercado con un período de comercialización de 3 meses
  - Para las viviendas con contrato se ha considerado la renta actual hasta la finalización del mismo, pasando a aplicar rentas de mercado a partir de ese momento con un período de comercialización de 3 meses
- Para las viviendas con contratos indefinidos, se ha analizado vivienda a vivienda: Se han tenido en cuenta las posibles subrogaciones, tomando como fecha de fin de contrato la última subrogación posible
  - Se ha considerado como fecha de liberación de la vivienda el momento en que el último subrogado alcance la esperanza de vida en España (80 años para hombres y 85 años para mujeres)
  - Una vez liberada la vivienda, se considera una reforma profunda de la vivienda (baños, cocina, saneamiento de instalaciones, pintura y sustitución de carpintería exterior e interior)
  - Se comercializa a rentas de mercado, con un período de comercialización de 3 meses

A continuación se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre las inversiones inmobiliarias, como son la renta de alquiler y la tasa de descuento.

Los parámetros utilizados son, para la variable Rentas, una horquilla de valores entre el +5% y el -5% dada la recuperación incipiente del mercado inmobiliario. Para la variable tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo éste la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2016.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente, (a 31 de diciembre 2015 no había inversión inmobiliaria):

2016		**Rentas**			**Tasa de descuento**		
Tipo	**Valor Razonable ([1])**	**-5,0%**	**+5,0%**	**% Deterioro**	**-0,5%**	**+0,5%**	**% Deterioro**
Inversión inmobiliaria	18.561	(594)	644	3,2%	329	(1.025)	5,52%
Total	**18.561**	**(594)**	**644**	**3,2%**	**329**	**(1.025)**	**5,52%**

([1]) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2016.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2016, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 594 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un -3,20%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 1.025 miles de euros representando un 5,52% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2016.

3.6 Coste por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo sustancial para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.7 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

El Grupo evalúa, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, el Grupo estimará el importe recuperable del activo.

Los activos sujetos a amortización se revisan para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso interno, externo o cambio en las circunstancias, indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por la parte del importe en libros del activo que excede su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso obtenido por un descuento de flujos futuros de tesorería, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo), siendo éstas las dos unidades de negocio en las que operan: “Core”, “Non Core” y “Otros”.

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.8 Activos financieros

3.8.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se van a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar del Grupo comprenden las partidas del balance de «clientes y otras cuentas a cobrar» y «efectivo y equivalentes al efectivo» en el balance.

3.8.2 Reconocimiento y valoración

Las adquisiciones y enajenaciones habituales de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Los préstamos y cuentas a cobrar se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de la categoría de «activos financieros a valor razonable con cambios en resultados» se presentan en la cuenta de resultados en el período en que se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para venta se reconocen en el otro resultado global.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o deterioran, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como «pérdidas y ganancias de títulos de inversión».

El interés de los títulos disponibles para la venta calculado usando el método del tipo de interés efectivo se reconoce en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos. Los dividendos de instrumentos del patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir estos pagos.

3.9 Existencias

Las existencias incluyen inmuebles, terrenos y solares que se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan para dar a las mismas su condición y ubicación actuales, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Al cierre de cada ejercicio se comprueba el valor neto de realización de las existencias. El Grupo solicita al cierre de ejercicio tasaciones y/o valoraciones a expertos independientes con el objetivo de conocer el valor razonable de sus existencias y evaluar la posible provisión por deterioro de las mismas.

Los gastos financieros provenientes de la financiación bancaria, atribuibles a la adquisición y transformación de cualquier activo cualificado, así como otros costes incurridos relacionados con la formalización de la financiación bancaria, se capitalizan como mayor valor del activo durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende.

Un activo apto es un activo del que se prevé desde su adquisición, que necesita un periodo de transformación sustancial. Otros costes por intereses se contabilizan como gastos.

Se utiliza el método de identificación específica del coste, es decir, sólo se capitalizan los costes incurridos que son perfectamente asignables a cada bien que figura en existencias.

Las cantidades desembolsadas en concepto de primas por derechos de opción de compra sobre inmuebles (por lo general edificios o terrenos) se clasifican a su valor de coste como pagos anticipados dentro del epígrafe de existencias. La adquisición de derechos de opción de compra sobre inmuebles constituye la forma habitual del Grupo para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

Tal y como se indica en la Nota 12, las valoraciones se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L.

La Metodología de valoración utilizada en función de la tipología de activos, es la siguiente:

1) Viviendas libres

Se utilizó el *"Método de Comparación*", que consiste en aplicar una serie de coeficientes al inmueble a valorar que permiten estimar su valor por comparación con otras operaciones de compra venta documentadas de inmuebles similares en la misma zona.

2) Suelos

Se aplicó el método *"Residual Dinámico"*, consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo:

- Para la determinación del precio del producto acabado se utilizaron métodos de comparación por zona y tipo de unidad comercializable.
- La tasa de actualización se consideró al 5% al recurrir a financiación externa para la promoción. Se considera un coste de capital libre de riesgo del 1% (deuda pública alemana) y se le aplica una "prima de riesgo" equivalente a la rentabilidad media en el momento actual para los proyectos de promoción que se estima en un 4%.
- Se toma como tasa de inflación el 2% anual
- Para conocer los costes de urbanización y promoción se utilizaron las tablas ITEC y las Normas Técnicas NTE.
- Para determinar el coste de comercialización se partió de la experiencia de comercialización de promociones previas desarrolladas y la de Grupo Renta Corporación.

En los suelos que se encuentran en trámite de gestión urbanística y cuyo proceso de transformación no ha finalizado, CoreSolutions, S.L. ha aplicado igualmente el Método residual dinámico, puesto que de la tramitación pendiente no cabe esperar ningún cambio en la calificación de los mismos o en los parámetros urbanísticos que se han tenido en cuenta para su valoración, por lo que se espera la consolidación de todos los suelos como suelos urbanos.

A continuación se muestra el análisis de sensibilidad considerando aquellas variables que pueden tener mayor impacto sobre las existencias, como son el precio de mercado de venta y la tasa de descuento. Estas dos variables han sido utilizadas por el valorador en los diferentes métodos de valoración.

Los parámetros utilizados son, para la variable Precio de venta, una horquilla de valores entre el +3% y el -3% dada la recuperación incipiente del mercado inmobiliario en los años 2016 y 2015. Para la variable tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo éste la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2016.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

2016		**Rentas/ precio de venta**			**Tasa de descuento**		
Tipo	**Valor Razonable (1)**	**-3,0%**	**+3,0%**	**% Deterioro**	**-0,5%**	**+0,5%**	**% Deterioro**
Edificio Explotación				%			%
Solar Urbanizable	19.335	(1.752)	1.749	9,06%	856	(826)	4,27%
Solar Urbano							
Total	19.335	(1.752)	1.749	9,06%	856	(826)	4,27%

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2016.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2016, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 1.752 miles de euros para una variación de un -3%, lo que significaría un deterioro total de un 9,06%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 826 miles de euros representando un 4,27% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2016.

2015		**Rentas/ precio de venta**			**Tasa de descuento**		
Tipo	**Valor Razonable (1)**	**-3,0%**	**+3,0%**	**% Deterioro**	**-0,5%**	**+0,5%**	**% Deterioro**
Edificio Explotación	17.125	(979)	52	5,72%	2.205	(2.744)	12,88%
Solar Urbanizable	19.334	(1.751)	1.749	9,06%	856	(826)	4,27%
Solar Urbano	-	-	-	-	-	-	-
Total	**36.459**	**(2.730)**	**1.801**	**7,49%**	**3.061**	**(3.570)**	**9,79%**

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions de fecha 31 de diciembre de 2015.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2016, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 2.730 miles de euros para una variación de un -3%, lo que significaría un deterioro total de un -7,49%. En el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 3.570 miles de euros representando un 9,79% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2016.

3.10 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden, o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.12 Pasivos financieros

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.13 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el Patrimonio Neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias. En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance consolidado por su saldo neto.

Las sociedades que integran el Grupo tributan de forma individual por el Impuesto de Sociedades.

3.14 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando el Grupo ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b)cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración en el ámbito de la NIC 37 y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes. El Grupo reconoce una provisión cuando está contractualmente obligado o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.15 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe pueda estimarse de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria consolidada (Nota 29).

3.16 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por la venta de bienes y por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la prestación de servicios.

a) Venta de bienes y servicios

Las ventas de bienes se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble, siempre y cuando así se hayan transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas derivadas de la propiedad de los bienes.

El Grupo puede vender un inmueble con el compromiso de realización de algunas obras sobre el mismo, ocupándose de su contratación, coordinación y supervisión, estando su coste incluido en el precio de venta acordado. En estos casos, el reconocimiento de la venta se realizará en el momento de la escritura pública de compra-venta, si bien quedará diferida aquella parte del margen de la operación que se considere remunera las tareas de coordinación de las obras, hasta su terminación.

En el caso de permutas de inmuebles, la posible diferencia entre el coste de adquisición del inmueble cedido por el Grupo y el valor del inmueble recibido por el Grupo, se reconocerá como ingreso o gasto en el momento de efectuarse la escritura pública de permuta.

Tanto en los casos de ventas como de permutas, si existen condiciones suspensivas al reconocimiento de ingresos quedará diferido hasta el momento en que éstas se cumplan y la permuta o compra-venta quede definitivamente perfeccionada.

Los gastos se reconocen cuando se devengan independientemente del momento del pago de los mismos. El coste de ventas se reconoce en el periodo en el que la correspondiente venta del bien se produce.

b) Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de asesoramiento tanto en la venta como en la adquisición de activos inmobiliarios como pisos, edificios y terrenos y recibe ingresos en concepto de alquiler de sus fincas de propiedad y por el asesoramiento prestado. Sin embargo, dado que la actividad principal del Grupo es la adquisición de activos para su transformación y posterior venta y no con propósitos patrimonialistas, Grupo Renta Corporación no considera inversiones inmobiliarias aquellos inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio o bien que se encuentran en el proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos.

Los ingresos de contratos derivados de la prestación de servicios de alquiler se reconocen a las tarifas estipuladas en el contrato y de forma lineal durante el período de duración del contrato.

Los ingresos por asesoramiento están basados en unos cálculos relacionados con el tiempo y gastos incurridos para satisfacer dichos servicios por parte del Grupo, incluyendo un margen. Todos estos servicios son prestados a precio de mercado.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados consolidada en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

c) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando un préstamo o una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen usando el tipo de interés efectivo original.

3.17 Arrendamientos

a) Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.18 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Estas cuentas anuales se presentan en miles de euros. El Euro es la moneda de presentación y funcional del entorno económico principal del Grupo.

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el Patrimonio Neto.

3.19 Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo), 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.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis, el año 2014 supuso las bases para que en el ejercicio 2015 se comenzara a recobrar el pulso. No obstante, la incertidumbre política vivida durante el 2016 ha ralentizado esta recuperación. A partir de septiembre observamos que el sector ha vuelto a la curva de crecimiento recuperándose al ritmo de la propia actividad económica.

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.

El Grupo no tiene sociedades internacionales por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18,1 millones de euros garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (Ver Nota 2.c). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable de 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. En el ejercicio 2016, al ser el resultado consolidado inferior a los 10 millones de euros, este crédito no ha devengado ningún tipo de interés (el ejercicio 2015 tampoco devengó interés 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 2016, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

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 cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

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 varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas en el ejercicio 2016 con varias entidades de crédito españolas (en el 2015 se cerraron tres operaciones de financiación hipotecaria). Estas han financiado 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, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

4.2. 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.

5. Estimaciones y juicios contables

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, no tienen por qué igualar a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Existencias

Las existencias se encuentran valoradas por su valor neto realizable definido como el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad así como los principales costes de venta, básicamente se trata de comisiones que están acordadas para cada finca.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el periodo medio de explotación determinado para cada segmento de negocio que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, principalmente edificios residenciales en propiedad, se mantienen para obtener rendimientos por alquiler a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo. Se registran a valor razonable. Los cambios en el valor razonable se presentan en el resultado del ejercicio como variaciones de valor en inversiones inmobiliarias.

Préstamos y partidas a cobrar

Con respecto a la cobrabilidad de las cuentas a cobrar, aunque la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad, para el resto de ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos y con carácter general, el pago adeudado al Grupo queda garantizado como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando es probable que una obligación presente, fruto de sucesos pasados, dé lugar a una salida de recursos y el importe de la obligación se puede estimar de forma fiable. Para cumplir con los requisitos de la norma contable se hacen necesarias estimaciones significativas. La Dirección del Grupo realiza estimaciones, evaluando toda la información y los hechos relevantes, la probabilidad de ocurrencia de las contingencias así como del importe del pasivo a liquidar a futuro.

Impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se evalúa en el momento en que se generan en base a la existencia de pasivos por impuestos diferidos y de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio global.

Valor razonable de derivados u instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad uso el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha estimado el valor razonable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas el valor razonable se ha estimado igual a su coste de adquisición menos la respectiva provisión por deterioro del valor.

5.1 Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los activos y pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente de mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Para los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se emplean técnicas de valoración.

- En la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes.

- El resto de los instrumentos financieros se valoran mediante otras técnicas tales como flujos de efectivo descontados estimados.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

El detalle de los activos y pasivos valorados a valor razonable al 31 de diciembre de 2016 (no existían a 31 de diciembre de 2015) es el siguiente:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.640

5.2 Empresa en funcionamiento

Tal y como se menciona en la Nota 2.4, 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.

El 24 de febrero de 2017, el Consejo de Administración ha aprobado un nuevo plan estratégico para el quinquenio 2017-2021 que sustituye al anterior plan aprobado en 2015. Uno de los aspectos más relevantes de este nuevo plan es que se amplía el modelo de negocio del Grupo a través de la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos en renta (propios y ajenos) que garantiza una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Para ello, durante el 2016 se ha comenzado a dotar de la estructura necesaria a las compañías del Grupo para levantar en el corto plazo el capital necesario que permita poner en funcionamiento un vehículo especializado en la gestión de activos en renta, y por otra parte, se ha procedido a transferir los activos propios en alquiler que estaban clasificados en el circulante del balance (existencias) a inversión inmobiliaria.

El nuevo plan estratégico para los próximos cinco años se rige por:

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

    - Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.
    - Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
    - Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

- Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y en el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general.

El plan de negocios contempla la generación de beneficios futuros que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha.

El Grupo no presenta ningún supuesto de restricción sobre sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. El Grupo goza de plena libertad para el desarrollo integro de su objeto social.

La situación patrimonial de la Sociedad dominante, como sociedad individual a 31 de diciembre de 2016 presenta un Patrimonio Neto positivo por importe de 35.233 miles de euros. Dado que su capital asciende al 31 de diciembre de 2016 a 32.888 miles de euros y que tiene concedido un préstamo participativo de la sociedad participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por importe de 31.630 miles de euros, el Patrimonio Neto a efectos mercantiles se fijaría en 66.863 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y hace que la situación patrimonial a efectos mercantiles de la Sociedad quede equilibrada.

Por todo ello, las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

5.3 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la compresión del balance de situación consolidado, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria consolidada.

5.4 Comparación de la información

Las cifras contenidas en los documentos que comparan estas cuentas anuales consolidadas (balance de situación consolidado, estado de resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) son totalmente comparables con las del ejercicio anterior y se muestran en miles de euros.

6. Información financiera por segmentos

El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial (Nota 1).

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 son:

Epígrafe	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total Consolidado
Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación	23.515	486	20	24.021
Margen de Contribución	7.191	3.166	39	10.396
Resultado de Explotación	3.112	3.035	(246)	4.101
Beneficio Neto	2.299	2.745	(1.011)	4.033

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015 son:

Epígrafe	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total Consolidado
Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación	48.897	851	215	49.963
Margen de Contribución	8.550	1.916	202	10.668
Resultado de Explotación	4.620	1.794	(1.120)	5.294
Beneficio Neto	3.816	1.501	2.930	8.247

Las prácticas contables para todos los segmentos son las mismas que las mencionadas para el Grupo en la Nota 3.2 de esta memoria consolidada.

7. Activos intangibles

El detalle y movimiento de los activos intangibles se muestran a continuación:

	Aplicaciones Informáticas	TOTAL
Al 31 de diciembre de 2015		
Coste	2.088	2.088
Amortización acumulada	(2.037)	(2.037)
Importe neto en libros a 31.12.15	**51**	**51**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016		
Importe neto en libros a 01.01.16	51	51
Altas	5	5
Cargo por amortización	(19)	(19)
Importe neto en libros a 31.12.16	**37**	**37**
Al 31 de diciembre de 2016		
Coste	2.093	2.093
Amortización acumulada	(2.056)	(2.056)
Importe neto en libros a 31.12.16	**37**	**37**

	Aplicaciones Informáticas	TOTAL
Al 31 de diciembre de 2014		
Coste	2.045	2.045
Amortización acumulada	(2.023)	(2.023)
Importe neto en libros a 31.12.14	**22**	**22**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015		
Importe neto en libros a 01.01.15	22	22
Altas	43	43
Cargo por amortización	(14)	(14)
Importe neto en libros a 31.12.15	**51**	**51**
Al 31 de diciembre de 2015		
Coste	2.088	2.088
Amortización acumulada	(2.037)	(2.037)
Importe neto en libros a 31.12.15	**51**	**51**

Inmovilizado intangible totalmente amortizado

El importe de los elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2016 asciende a 2.023 miles de euros (2015: 2.025 miles de euros). La diferencia entre ambos ejercicios se debe básicamente a la amortización de aplicaciones informáticas.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

8. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro Inmovilizado	Total
Al 31 de diciembre 2015				
Coste	-	385	265	650
Amortización acumulada y deterioro de valor	-	(305)	(222)	(527)
Importe neto en libros a 31.12.15	**-**	**80**	**43**	**123**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016				
Importe neto en libros a 01.01.16	**-**	**80**	**43**	**123**
Altas	-	-	71	71
Dotación por amortización		(25)	(24)	(49)
Importe neto en libros a 31.12.16	**-**	**-**	**-**	**-**
Al 31 de diciembre 2016				
Coste	-	385	336	721
Amortización acumulada y deterioro de valor	-	(330)	(246)	(576)
Importe neto en libros a 31.12.16	**-**	**55**	**90**	**145**

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro Inmovilizado	Total
Al 31 de diciembre 2014				
Coste	-	384	244	628
Amortización acumulada y deterioro de valor	-	(277)	(214)	(491)
Importe neto en libros a 31.12.14	**-**	**107**	**30**	**137**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015				
Importe neto en libros a 01.01.15	**-**	**107**	**30**	**137**
Altas	-	1	26	27
Bajas	-	-	(5)	(5)
Bajas de amortización	-	-	2	2
Dotación por amortización	-	(28)	(10)	(38)
Importe neto en libros a 31.12.15	**-**	**80**	**43**	**123**
Al 31 de diciembre 2015				
Coste	-	385	265	650
Amortización acumulada y deterioro de valor	-	(305)	(222)	(527)
Importe neto en libros a 31.12.15	**-**	**80**	**43**	**123**

Bienes totalmente amortizados

El importe de los elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2016 asciende a 307 miles de euros (2015: 290 miles de euros).

Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Inmovilizado afecto a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existe inmovilizado material sujeto a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

9. Inversiones inmobiliarias

	2016	2015
Terrenos	11.856	-
Construcciones	6.784	-
	18.640	**-**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios residenciales en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo contable a 1-1-2014	**-**	**-**	**-**
Dotación para amortización	-	-	-
Saldo a 31-12-2014	**-**	**-**	**-**
Coste	-	-	-
Bajas de coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Saldo contable a 31-12-2014	**-**	**-**	**-**
Bajas de coste	-	-	-
Dotación para amortización	-	-	-
Bajas de amortización	-	-	-
Saldo a 31-12-2015	**-**	**-**	**-**
Coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Saldo contable a 31-12-2015	**-**	**-**	**-**
Bajas de coste	-	-	-
Dotación para amortización	-	-	-
Traspasos	11.856	4.057	15.913
Saldo a 31-12-2016	**11.856**	**4.057**	**15.913**
Coste	11.856	4.057	15.913
Actualización de valor	-	2.727	2.727
Saldo contable a 31-12-2016	**11.856**	**6.784**	**18.640**

Estas inversiones inmobiliarias provienen de activos que el Grupo mantenía como existencias, pero que con motivo de la decisión estratégica tomada por el Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. se han calificado en el ejercicio 2016 como inversiones inmobiliarias de acuerdo al destino futuro de explotación establecido y a la ampliación del modelo de negocio del Grupo contemplado en el nuevo plan estratégico.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	2016	2015
- Ingresos por arrendamientos	486	-
- Gastos directos de explotación que surgen de inversiones Inmobiliarias	(378)	-

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

c) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las inversiones inmobiliarias sujetas a garantías de pasivos, lo son por préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras por importe de:

	2016	2015
Inversiones Inmobiliarias afectas a préstamos hipotecarios	18.640	-
Préstamos hipotecarios (Nota 17)	7.014	-

10. Inversiones en empresas asociadas

Las inversiones en empresas asociadas corresponden a la participación del 10% en el capital que el Grupo mantiene en las sociedades Alemina Investments, S.L. y Leterana Servicios y Gestiones, S.L. Cada una de estas sociedades tiene por actividad la adquisición y posterior transformación de un edificio para su venta posterior.

Durante el ejercicio 2016, Alemina Investments, S.L. ha procedido a la adaptación previa del edificio que ostenta y a la venta del mismo en unidades individuales (viviendas). Por su parte, Leterana Servicios y Gestiones, S.L. es poseedora de un edificio sobre el cual se ha realizado su adaptación sin por el momento iniciar su venta.

Estas inversiones, consideradas como cartera de valores en el ejercicio 2015, por no ser su actividad significativa, se han considerado en las presentes cuentas anuales consolidadas como inversiones en negocios conjuntos, consolidándose por el método de la participación. Este tratamiento se ha realizado bajo la consideración que ha sido durante el ejercicio de 2016 cuando la actividad de estas sociedades se ha materializado. El criterio seguido por el Grupo para determinar que se trata de un negocio conjunto se ha basado en los acuerdos suscritos entre los accionistas y en la práctica en la gestión de los proyectos que se ha llevado a cabo. Estos acuerdos pueden permitir al Grupo obtener una participación en beneficios superior al porcentaje de capital ostentado, el cual está en función de un escalado de rentabilidad final de cada uno de los proyectos, si bien la mejor estimación del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es que la misma será del 10%, porcentaje que ha sido el considerado en la aplicación del método de la participación en estas cuentas anuales consolidadas.

El detalle de los importes reconocidos en el ejercicio son los siguientes:

	Coste	Puesta en equivalencia	Total	Total Activos	Total Ventas
Alemina Investments, S.L.	208	192	400	9.478	11.429
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	314	(68)	246	9.834	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**522**	**124**	**646**	**19.312**	**11.429**

11. Activos financieros

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la composición de los activos financieros es la siguiente:

	2016	2015
Clientes por ventas y prestación de servicios	634	3.722
Clientes empresas vinculadas (Nota 31.5)	92	9
Otras cuentas a cobrar	1.235	997
Créditos con empresas vinculadas (Nota 31.5)	878	-
Otros créditos	158	-
Depósitos y fianzas corrientes	59	41
Administraciones Públicas deudoras (Nota 26)	826	625
Total activos financieros a corto plazo	**3.882**	**5.394**
Depósitos y fianzas no corrientes	36	33
Cartera de valores	25	547
Créditos (Nota 31.5)	365	1.042
Total activos financieros a largo plazo	**426**	**1.622**

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se registran principalmente los saldos originados por prestaciones de servicios del último trimestre de los ejercicios 2016 y 2015. Durante los primeros meses del ejercicio 2017 y 2016, respectivamente, el Grupo ha cobrado la mayor parte de las mismas.

En el epígrafe “Otras cuentas a cobrar” se registran básicamente provisiones de fondos realizadas por impuestos, notarios, procuradores y ciertos anticipos a deudores.

Los "Créditos a largo" del ejercicio 2016 incluyen un importe a cobrar por 365 miles de euros por un crédito concedido a Alemina Investmets, S.L. (309 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) que devenga un tipo de interés del 10,75% y cuyo vencimiento es el 23 de diciembre del 2018.

El saldo de "Créditos a corto plazo con empresas vinculadas" se compone básicamente de un importe de 733 miles de euros por un crédito concedido a Leterana Servicios y Gestiones, S.L. que devenga un tipo de interés del 8% y cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2017, dicho saldo se encontraba clasificado como "Crédito a largo plazo" a 31 de diciembre de 2015 y el importe ascendía a 733 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el análisis de antigüedad de la cuenta de clientes y otras cuentas a cobrar es el siguiente:

	2016	**2015**
Saldo no vencido	1.501	1.161
Vencido de 1 a 90 días	6	1.289
Vencido de 91 a 180 días	47	2.211
Vencido a más de 180 días	315	58
Total clientes y otras cuentas a cobrar	**1.869**	**4.719**

El movimiento de las fianzas y depósitos constituidos es el siguiente:

	No corriente	**Corriente**	**Total**
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	**33**	**42**	**75**
Disminuciones	-	(1)	(1)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	**33**	**41**	**74**
Aumentos	3	18	21
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	**36**	**59**	**95**

12. Existencias

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	**2015**
Terrenos y solares	18.115	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	6.993	23.548
Opciones de compra	2.165	1.195
Provisiones	-	(30)
	27.273	**42.828**

El coste de existencias reconocido como gasto e incluido en consumo de mercaderías al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 13.517 miles de euros y 37.709 miles de euros, respectivamente (Nota 20).

El movimiento de la provisión de existencias ha sido el siguiente:

	2016	2015
Saldo inicial	(30)	(12.964)
Reversión de deterioro (Nota 20)	30	1.538
Aplicación por bajas	-	11.396
Saldo final	**-**	**(30)**

En el epígrafe de existencias no existen importes de intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015. No se han capitalizado intereses durante los ejercicios 2016 y 2015.

Se incluyen al 31 de diciembre de 2016 y 2015 inmuebles afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras (en pasivos corrientes) por importe de:

	2016	2015
Existencias afectas a préstamos hipotecarios	6.673	21.296
Préstamos hipotecarios (Nota 17)	4.072	10.986

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay existencias que garantizan litigios frente a terceros.

Asimismo, con motivo de las condiciones establecidas en el Convenio de Acreedores (Nota 2.4) se constituyó una hipoteca sobre un activo con un valor neto contable de 18.115 miles de euros.

a) Opciones de compra

El saldo neto de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian con rigor, y que la Dirección del Grupo se planteará, una vez llegado su vencimiento, la continuidad del proyecto en función de su adaptación a las condiciones de mercado. La finalidad de las opciones de compra es la adquisición de inmuebles o terrenos que van a ser objeto de la actividad del Grupo.

El importe de las primas sobre las opciones de compra a 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.375 miles de euros, siendo el importe de la provisión de dichas primas de 210 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas al 31 de diciembre de 2016 asciende a 165.930 miles de euros, la realización de las cuales se estima en un plazo inferior a un año (Nota 30.b).

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.195 miles de euros (1.195 miles de euros entregados en concepto de primas de opción, no existiendo provisión de posible pérdida). El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 188.593 miles de euros, la realización de los cuales se estimaba en un plazo inferior a un año (Nota 30.b).

b) Deterioro de las existencias

Las existencias se encuentran valoradas a su valor neto de realización. No existen existencias que se encuentran provisionadas a 31 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2015 existían existencias con un valor de coste de 6.663 miles de euros que se encontraban provisionadas en 30 miles de euros. Por lo tanto, el valor neto contable de aquellas que incluían una pérdida por deterioro de valor ascendía a cierre del ejercicio 2015 a 6.633 miles de euros.

Las valoraciones se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Todas las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L.

13. Efectivo y otros equivalentes al efectivo

	2016	2015
Tesorería	3.234	4.593
	3.234	**4.593**

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

No existen a 31 de diciembre de 2016 y 2015 restricciones sobre el efectivo.

14. Capital y prima de emisión

	Capital (Nota 14.1)	Acciones propias (Nota 14.2)	Prima de emisión (Nota 14.4)	Total
Al 31 de diciembre de 2013	27.276	(2.199)	82.992	108.069
Al 31 de diciembre de 2014	32.888	(1.804)	83.609	114.693
Al 31 de diciembre de 2015	32.888	(2.340)	83.609	114.157
Al 31 de diciembre de 2016	32.888	(2.567)	83.609	113.930

14.1 Movimiento del número de acciones

	Acciones ordinarias Nominal	Acciones propias Nominal	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	27.110	166	27.276
Saldo al 31 de diciembre de 2014	32.748	140	32.888
Saldo al 31 de diciembre de 2015	32.398	490	32.888
Saldo al 31 de diciembre de 2016	32.245	643	32.888

La Sociedad dominante inició su cotización en bolsa el 5 de abril de 2006. En marzo de 2013 se suspendió la cotización de las acciones de la Sociedad 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.

Durante el ejercicio 2014 el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A. se vió aumentado como consecuencia de la ampliación de capital de 5.611.936 acciones de valor nominal de 1 euro por acción que tuvo lugar el 12 de 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. Dicha ampliación de capital se produjo como consecuencia de los efectos del concurso mencionado en la Nota 2.4, y consistió en la conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate, S.A por compensación de créditos, en los

términos establecidos en la alternativa B del Convenio de Acreedores. Esta operación supuso un incremento de la prima de emisión en 617 miles de euros, con motivo de la diferencia existente en el momento de la ampliación de capital entre el valor de cotización y el valor nominal de la acción.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido aumentos de capital.

Todas las acciones gozan de idénticos y plenos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene un Patrimonio Neto Consolidado positivo de 33.640 miles de euros (2015: Patrimonio Neto Consolidado positivo de 29.869 miles de euros).

14.2 Operaciones con acciones propias

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	Número	**Nominal**	**Coste**	**Total**
Saldo al 31.12.14	**140.202**	**140**	**(1.804)**	**(1.804)**
Pagos basados en acciones propias	(13.513)	(14)	73	73
Compra de acciones propias	363.687	364	(609)	(609)
Saldo al 31.12.15	**490.376**	**490**	**(2.340)**	**(2.340)**
Pagos basados en acciones propias	(14.081)	(14)	56	56
Compra de acciones propias	167.436	167	(283)	(283)
Saldo al 31.12.16	**643.731**	**643**	**(2.567)**	**(2.567)**

A fecha 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo tiene un plan específico de recompra de acciones de la Sociedad dominante, según se describe a continuación.

Está autorizada la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado, aprobadas las Juntas Generales de Accionistas de fechas 29 de mayo de 2014 y 27 de abril de 2016.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Renta Corporación celebrada los días 29 de mayo de 2014 y 27 de abril de 2016, autorizaron expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en su artículo 146, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad dominante en las siguientes condiciones:

a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad dominante o indirectamente a través de sus sociedades dominadas.

b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.

c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.

d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.

e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años.

El plan aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 18 de mayo de 2014 contemplaba inicialmente la entrega de 270.367 acciones a ciertos empleados durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. Asimismo, el plan aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2016 contempla inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021.

A los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, se otorgó expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad dominante por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hizo constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

La Sociedad dominante tiene establecido un plan de entrega de acciones a determinados empleados, directivos y consejero delegado que tiene por objeto retribuir a los mismos, motivar que su trabajo se oriente al medio plazo, y fomentar e incentivar su permanencia. La entrega de las acciones está condicionada a que el beneficiario mantenga la condición de empleado a la fecha de entrega de las acciones.

Durante el ejercicio 2016 se han entregado 14.081 acciones propias, de acuerdo a lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 22 miles de euros, registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”. La diferencia entre el valor de entrega, 22 miles de euros, y el coste de las acciones entregadas, 56 miles de euros, se ha registrado como una minoración de las reservas.

Durante el ejercicio 2015 se entregaron 13.513 acciones propias, de acuerdo a lo establecido en el plan de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 19 miles de euros, registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”. La diferencia entre el valor de entrega, 19 miles de euros, y el coste de las acciones entregadas, 72 miles de euros, se registró como una minoración de las reservas.

14.3 Régimen de transmisión de las acciones

El artículo 13 de los Estatutos Sociales actualmente en vigor no prevé restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones.

En este sentido a 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones.

14.4 Prima de emisión de acciones

	Gastos de ampliación de capital	Prima de Emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(6.428)	90.037	83.609
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(6.428)	90.037	83.609
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(6.428)	90.037	83.609

La prima de emisión es de libre disposición. No obstante, mientras la Sociedad tenga pérdidas pendientes de compensar, no será distribuible.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha producido ningún movimiento en la prima de emisión.

14.5 Principales accionistas de la Sociedad

Los accionistas principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, con un porcentaje de control superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante, de forma directa o indirecta, son los siguientes:

	Ejercicio 2016			**Ejercicio 2015**		
Nombre	**Porcentaje Número de acciones**			**Porcentaje Número de acciones**		
	Directas	Indirectas	Total	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes	0,89%	27,61%	28,5%	0,89%	29,97%	30,86%
Oravla Inversiones, S.L.	5%	-	5%	5%	-	5%
Jormavi, S.L.	5,02%	-	5,02%	4,16%	-	4,16%
Briarwood Capital Partners, LP	5,02%	-	5,02%	-	-	-

15. Reservas y resultado del ejercicio

	Reserva legal	Otras reservas	Resultado del ejercicio	Total ganancias acumuladas y otras reservas
Saldo a 31 de diciembre de 2014	**5.362**	**(155.647)**	**57.803**	**(92.482)**
Distribución resultados 2014	1.216	56.587	(57.803)	-
Otros movimientos	-	(53)	-	(53)
Resultado del ejercicio	-	-	8.247	8.247
Saldo a 31 de diciembre de 2015	**6.578**	**(99.113)**	**8.247**	**(84.288)**
Distribución resultados 2015	-	8.247	(8.247)	-
Otros movimientos	-	(35)	-	(35)
Resultado del ejercicio	-	-	4.033	4.033
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**6.578**	**(90.901)**	**4.033**	**(80.290)**

Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Las reservas de libre distribución de las sociedades a nivel individual, así como los resultados del ejercicio, no tienen limitaciones para su distribución, por cuanto no hay restricciones para su distribución.

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2016	2015
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	2.790	9.308
	2.790	**9.308**
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.790	9.308
	2.790	**9.308**

16. Proveedores y otras cuentas a pagar

La composición de los saldos de proveedores y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016		2015	
	Corriente	**No corriente**	**Corriente**	**No corriente**
Acreedores comerciales	2.469	579	3.225	916
Remuneraciones pendientes de pago	77	-	90	-
Fianzas arrendatarios	92	-	84	-
Anticipos de clientes	136	-	992	-
Préstamo participativo	-	157	-	149
Hacienda Pública acreedora por diversos impuestos (Nota 26)	1.537	6.068	1.200	7.117
	4.311	**6.804**	**5.591**	**8.182**

Los anticipos de clientes del ejercicio 2016 y 2015 corresponden a arras entregadas por los clientes para futuras entregas.

El valor contrable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Las deudas no corrientes a largo plazo se muestran a su coste amortizado, habiendo sido descontados a una tasa del 5,12%. El valor nominal de dichas deudas asciende a 7.749 miles de euros (2015: 9.101 miles de euros).

No hay deudas en moneda extranjera a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha esperada que se pueda diferir el pago.

A 31 de diciembre de 2016	**Menos de un año**	**Entre 1 y 3 Años**	**Entre 3 y 5 años**	**Más de 5 años**
Préstamos bancarios (Nota 17)	4.256	-	-	21.374
Proveedores y otras cuentas a pagar	4.311	3.575	2.784	445

A 31 de diciembre de 2015	**Menos de un año**	**Entre 1 y 3 Años**	**Entre 3 y 5 años**	**Más de 5 años**
Préstamos bancarios (Nota 17)	11.436	-	-	13.831
Proveedores y otras cuentas a pagar	5.591	3.199	4.037	946

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Los plazos de pago a proveedores realizados por la Sociedad cumplen con los límites establecidos en la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004 de la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Dicha Ley establece unos plazos de pago límite de 85 días para los años 2010 y 2011, 75 días para 2012 y 60 días a partir del 1 de enero de 2013.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente, y según la disposición del Boletín Oficial del Estado publicado el 4 de febrero de 2016, se detalla como sigue:

	Número de días 2016	Número de días 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	16
Ratio de operaciones pagadas	6	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	85
Total pagos realizados	**23.106**	**46.733**
Total pagos pendientes	**74**	**88**

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza eran acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios.

El período medio de pago para el ejercicio 2016 es de 6 días (2015: 16 días).

17. Deudas financieras

La composición de las deudas financieras a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	2015
Corriente		
Préstamos hipotecarios (Nota 12)	4.072	10.986
Deudas por intereses	184	450
	4.256	**11.436**
No corriente		
Préstamo Participativo	14.360	13.831
Préstamos hipotecarios (Nota 9)	7.014	-
	21.374	**13.831**
Total deudas financieras	**25.630**	**25.267**

El préstamo participativo a largo plazo se muestra a su coste amortizado, haciendo sido descontado a una tasa del 5,12% (2015: 5,12%). El valor de dicho préstamo, una vez considerado los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas (Nota 2.4), asciende a 19.034 miles de euros (2015: 19.034 miles de euros). Dicho incremento corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

Los movimientos habidos en las deudas con entidades de crédito durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

	Préstamos hipotecarios	Deudas por intereses	Préstamo Participativo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	**9.895**	**578**	**12.324**	**22.797**
Nueva financiación recibida	5.377	-	-	5.377
Intereses cargados	-	-	(806)	(806)
Intereses pagados	-	(128)	-	(128)
Intereses capitalizados	-	-	-	-
Actualización de la deuda	-	-	2.418	2.418
Cancelación de financiación	(4.286)	-	(105)	(4.391)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**10.986**	**450**	**13.831**	**25.267**
Nueva financiación recibida	5.430	-	-	5.430
Intereses cargados	459	-	-	459
Intereses pagados	(459)	(447)	-	(906)
Intereses capitalizados	-	-	-	-
Actualización de la deuda	-	-	710	710
Traspasos		181	(181)	-
Cancelación de financiación	(5.330)	-	-	(5.330)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**14.360**	**184**	**14.360**	**25.630**

La Sociedad dominante, conjuntamente con otras sociedades del Grupo, actuaba como garante de un contrato de crédito sindicado por importe de 147.745 miles 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. fusionada en el ejercicio 2014 con la sociedad Renta Corporacion Real Estate ES. S.A.U.

Como consecuencia de la dación en pago y por lo efectos derivados del levantamiento del concurso de acreedores (Nota 2.4), dicho préstamo sindicado fue cancelado y convertido en préstamo participativo dado que las entidades financieras se acogieron a la Alternativa B del Convenio de Acreedores mencionada en la Nota 2.4.

El importe en libros de las deudas financieras está denominado en euros.

18. Impuestos diferidos

El saldo neto de los activos y pasivos diferidos netos es el siguiente:

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Total Activos por impuesto diferido neto	444	14.292	-	14.736	1.366	-	16.102

El detalle de estos conceptos son los siguientes:

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Retiros	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Activos por impuesto diferido	28.294	14.292	(3.903)	38.683	2.048	(1.666)	39.065
Pasivos por impuesto diferido	(27.850)	-	3.903	(23.947)	(682)	1.666	(22.963)
Total Activo por impuesto diferido neto	444	14.292	-	14.736	1.366	-	16.102

Con motivo de la salida del concurso de acreedores en fecha 8 de julio de 2014, con sentencia de confirmación plena de fecha 17 de septiembre de 2014, las sociedades del Grupo reconocieron, de acuerdo con el despliegue del convenio de acreedores aprobado, las deudas concursadas de acuerdo a su valor razonable. Esta situación supuso que en el ejercicio 2014 se reconocieron ingresos financieros por quitas y por efecto de la actualización de las deudas concursadas (esperas) por un importe de 56.417 miles euros en Renta Corporación Real Estate Es, S.A.U. y de 54.985 miles de euros en Renta Corporación Real Estate, S.A.

Dicha situación implicó que en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 presentado en 24 de julio de 2015, las sociedades indicadas, atendiendo al criterio establecido en el artículo 19.14 de la TRLIS, realizaron los correspondientes ajustes negativos como consecuencia de los ingresos registrados en el ejercicio por las quitas y esperas. Estos ajustes serán imputados en las bases imponibles futuras a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite de los citados ingresos. No obstante, en el supuesto de que el importe del ingreso mencionado sea superior al importe total de gastos financieros pendientes de registrar, derivados de la misma deuda, la imputación de aquel en la base imponible se realizará proporcionalmente a los gastos financieros registrados en cada periodo impositivo respecto de los gastos financieros totales pendientes de registrar derivados de la misma deuda.

En consecuencia, los pasivos por impuesto diferido asociados a estas diferencias temporarias, que serán revertidas hasta el vencimiento de las deudas (años 2022 a 2030), ascendían en el momento inicial a 27.850 miles de euros.

Sin embargo, las sociedades disponían al 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 miles de euros, Renta Corporación Real Estate, S.A. 168.205 miles de euros y Renta Corporación Real Estate ES, S.A. 133.767 miles de euros, para las cuales no se venían registrando los activos por impuesto diferido, que los Administradores entienden que por su naturaleza, pertenencia a la misma autoridad fiscal, con un horizonte temporal superior a la reversión de los pasivos por impuesto diferido, que en parte se han originado por los efectos de la misma salida del concurso de acreedores, debían ser objeto de reconocimiento hasta igualar el importe de los pasivos por impuesto diferido, antes indicados, por importe de 27.850 miles de euros.

Las sociedades indicadas han revertido en el ejercicio 2016 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas indicadas por importe de 6.665 miles de euros (2015: 15.610 miles de euros) cuyo impuesto diferido asociado asciende a 1.666 miles de euros (2015: 3.903 miles de euros).

Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos diferidos sean mostrados en balance por su neto, dando debido detalle como desglose en esta Nota.

Asimismo, debido a la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 22 de julio de 2015 y en base a los flujos de caja futuros que se detallan en el mismo, los Administradores reconocieron durante el ejercicio 2015 un activo por impuesto diferido por el crédito fiscal generado por pérdidas de ejercicios anteriores que se estima recuperable en base al plan mencionado, por un importe de 14.292 miles de euros.

Asimismo, debido a la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2017, y en base a los flujos de caja futuros que se detallan en el mismo, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido por el crédito fiscal generado por pérdidas de ejercicios anteriores que se estima recuperable en base al plan mencionado, que alcanza un importe de 16.784 miles de euros.

Dicho plan de negocio ha sido elaborado asumiendo básicamente las siguientes premisas:

- Se ajusta a un plazo temporal de 5 años, quinquenio 2017-2021, el cual se entiende que recoge razonablemente un ciclo de negocio del sector inmobiliario que puede ser estimado.

- Elaborado en un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y con un mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

    - Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.
    - Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.
    - Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos que debiera garantizar una mayor y más recurrente fuente de ingresos. Para ello, durante el 2016 se ha empezado a dotar la estructura necesaria que permitirá poner en funcionamiento un vehículo externo para la gestión de activos en renta y por otra parte, se ha procedido a transferir los activos propios en alquiler que estaban clasificados en el circulante del balance (existencias) a inversión inmobiliaria.

- Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y en el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general. En el caso de la deuda con la Agencia Tributaria se devenga un interés del 2% anual.

- La financiación del plan de negocio contempla las siguientes hipótesis:

    - En las operaciones de venta una financiación del 70% del coste de adquisición de los activos.
    - El tipo de interés se establecen entre el 3% y el 3,5%.
    - Anualmente se retrocede el impacto por la actualización de la deuda concursada a largo plazo.

Por tanto, el crédito fiscal por bases imponibles negativas para las cuales se ha registrado el activo por impuesto diferido asociado a los hechos descritos anteriormente al 31 diciembre de 2016 asciende a 153.004 miles de euros (2015: 154.732 miles de euros), sobre un total de 288.762 miles de euros (2015: 299.388 miles de euros), previa a la aplicación de bases imponibles negativas en el ejercicio 2016 por 9.928 miles de euros (2015: 10.626 miles de euros) (Nota 26).

19. Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación

19.1 Ingresos ordinarios

El desglose del epígrafe de ingresos ordinarios es el siguiente:

	2016	2015
Venta de bienes	17.508	42.079
Total ingresos ordinarios	**17.508**	**42.079**

19.2 Otros ingresos de explotación

El desglose del epígrafe de otros ingresos de explotación es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos por arrendamientos operativos	486	457
Otros ingresos	6.027	7.427
Total otros ingresos de explotación	**6.513**	**7.884**

El saldo del epígrafe de “Otros ingresos” corresponde principalmente a ingresos por la prestación de servicios en la venta de fincas, cuyo importe en el ejercicio 2016 ha ascendido a 5.980 miles de euros (2015: 7.199 miles de euros).

20. Consumo de mercaderías

El desglose del epígrafe de aprovisionamientos es el siguiente:

	2016	2015
Compras de inmuebles y costes de transformación	(12.875)	(31.982)
Variación de existencias	(642)	(5.757)
Reversión de deterioro de provisión existencias (Nota 12)	30	1.538
Total consumo de mercaderías	**(13.487)**	**(36.201)**

21. Amortización y pérdidas relacionadas con activos y resultado de enajenación del inmovilizado

El desglose de amortización y pérdidas por deterioro del valor de los activos es el siguiente:

	2016	2015
Cargo por amortización del inmovilizado material (Nota 8)	(67)	(38)
Cargo por amortización de activos intangibles (Nota 7)	(1)	(14)
Total Amortización y pérdidas relacionadas con activos	**(68)**	**(52)**

22. Gastos por servicios exteriores y otros costes fincas

22.1 El desglose del epígrafe de Gastos por servicios exteriores es el siguiente:

	2016	2015
Arrendamientos y cánones	(123)	(130)
Reparaciones y conservación	(181)	(150)
Servicios profesionales	(856)	(510)
Primas de seguros	(110)	(93)
Servicios bancarios y similares	(81)	(47)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(309)	(337)
Suministros	(71)	(90)
Otros servicios	(1.558)	(912)
	(3.289)	**(2.269)**

En el epígrafe de Servicios profesionales se recogen principalmente comisiones de intermediación en las operaciones de venta, costes de asesores y abogados.

Dentro de Otros servicios se incluye, entre otros, el importe de las opciones de compra no ejercitadas cuyo importe en el ejercicio 2016 ha sido de 1.145 miles de euros (2015: 416 miles de euros) (Nota 30).

22.2 Otros costes de fincas

En otros costes fincas, se incluyen los costes de intermediación de las fincas, así como otros costes relacionados con la prestación de servicios directamente imputables a dichas operaciones.

23. Gastos de personal

El desglose del epígrafe de Gastos por prestaciones a los empleados es el siguiente:

	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	(2.754)	(2.690)
Gasto de seguridad social	(348)	(327)
Otros gastos sociales	(34)	(36)
	(3.136)	**(3.053)**

El epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” de 2016 no incluye indemnizaciones por despido. El epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” de 2015 incluía indemnizaciones por despido por importe de 28 miles de euros.

24. Arrendamiento operativo

Los pagos mínimos futuros a pagar por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	2016	2015
Menos de 1 año	128	128
Entre 1 y 5 años	18	146
	146	**273**

El gasto reconocido en la cuenta de resultados durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos ha ascendido a 116 miles de euros (2015: 116 miles de euros).

En los contratos de arrendamiento operativo formalizados por las diferentes sociedades del Grupo, los activos objeto de arrendamiento corresponden a los inmuebles donde se encuentran ubicadas las oficinas de las delegaciones nacionales.

25. Costes financieros netos

El desglose del epígrafe de costes financieros netos es el siguiente:

	2016	2015
Gastos financieros:		
– Intereses de préstamos	(459)	(397)
– Gastos financieros derivados de actualización de deudas	(856)	(1.615)
– Gastos derivados de convenios de acreedores (Nota 29)	-	(9.399)
– Otros gastos	(145)	(916)
	(1.460)	**(12.327)**
Ingresos financieros:		
– Otros ingresos	540	988
	540	**988**
Costes financieros netos	**(920)**	**(11.339)**

Gastos financieros

Los intereses devengados por préstamos hipotecarios ascienden a 374 miles de euros y por aplazamiento de IVA a 85 miles de euros (2015: 340 miles de euros y 57 miles de euros, respectivamente). Adicionalmente, existen 145 miles de euros devengados por otros conceptos (2015: 24 miles de euros). En el ejercicio 2015 existían 42 miles de euros devengados sobre el préstamo participativo y 835 miles de euros en concepto de remuneración de una cuenta en participación. No se han devengado dichos conceptos en el ejercicio 2016.

Gastos financieros derivados de actualización de deudas

El importe de la actualización de las deudas derivado del cálculo del coste efectivo para actualizar el importe de las deudas según el calendario de pagos establecido en el Convenio de Acreedores asciende en el ejercicio 2016 a 856 miles de euros de gastos (2015: 1.615 miles de euros) (Ver Nota 2.4).

26. Impuesto sobre Sociedades

26.1 Tributación consolidada

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores en fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 2.4), el Grupo perdió el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto de Sociedades y por IVA, por lo que las sociedades integrantes del mismo pasaron a tributar de forma individual. Durante el ejercicio 2015 volvió a la tributación consolidada por IVA.

El (gasto) / ingreso por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	2016	2015
Impuesto diferido (Nota 18)	(1.366)	(14.292)
Impuesto corriente	637	-
	(729)	**(14.292)**

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.
La conciliación entre el gasto por impuesto real y el teórico es el siguiente:

	2016	2015
Resultado consolidado antes de impuestos	3.304	(6.045)
Tipo impositivo teórico	25%	28%
(Gasto) / ingreso por impuesto teórico	(826)	(1.693)
Diferencias permanents y deducciones	189	165
Créditos fiscales no reconocidos	-	1.528
Impuestos diferidos (Nota 18)	1.366	14.292
(Gasto) / ingreso por impuesto real	**729**	**14.292**

El importe recogido en el epígrafe “Gasto por Impuestos sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 asciende a un ingreso de 729 miles de euros y viene generado básicamente por el reconocimiento de créditos fiscales como activos por impuesto diferido por importe de 1.366 miles de euros (2015: 14.292 miles de euros) y de un gasto por impuesto corriente de 637 miles de euros (2015: 0 miles de euros).

Se han producido retenciones e ingresos a cuenta durante el ejercicio 2016 por un importe de 1.217 miles de euros (2015: 110 miles de euros).

La Sociedad dominante aplica en el ejercicio 2016 deducciones por 243 miles de euros (58 miles de euros en 2015).

26.2 Bases imponibles

Al 31 de diciembre de 2016, tras la extinción del Régimen de Consolidación fiscal, las sociedades del Grupo disponen de bases imponibles fiscales negativas pendientes de compensar por importe agregado de 278.834 miles de euros (2015: 288.762 miles de euros). No existe límite temporal a la recuperabilidad de las mismas.

26.3 Otros aspectos

Todas las sociedades incluidas en la consolidación tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades que lo está para los últimos cinco años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a estas cuentas anuales.

El detalle de las deudas con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Saldos acreedores	2016	2015
Hacienda Pública, acreedora por IRPF, IRC, IVA y otros	(291)	(80)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(31)	(22)
Hacienda Pública por IVA Aplazado	(1.215)	(1.098)
	1.537	**1.200**
Saldos deudores		
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos (Nota 11)	826	625
	826	**625**

27. Ganancias / (pérdidas) por acción

27.1 Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad dominante (Nota 14.1).

	2016	2015
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio procedente de operaciones continuadas	4.033	8.247
Resultado del ejercicio procedentes de actividades interrumpidas, neto de impuestos		-
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	32.250.178	32.536.826
Ganancias / (Pérdidas) básicas por acción:		
-.De las actividades que continúan	0,13	0,29
- De las actividades interrumpidas		-

27.2 Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas. No hay instrumentos financieros que tengan un efecto que diluyan las acciones.

28. Efectivo generado por las operaciones

	2016	2015
Resultado del ejercicio	4.033	8.247
Ajustes de:		
– Impuestos	(729)	(14.292)
– Amortización de inmovilizado material y deterioro valor	67	38
– Amortización de activos intangibles	1	14
– Correcciones valorativas por deterioro	180	(1.538)
– Variación de provisiones	(438)	(687)
– Otros ingresos y gastos	(2.851)	-
– Gasto financiero	1.460	12.327
– Ingreso financiero	(540)	(988)
Variaciones en el capital circulante		
– Existencias	(538)	1.696
– Clientes y otras cuentas a cobrar	3.087	1.308
– Otros activos corrientes	-	464
– Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	(1.044)	4.388
– Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes	(1.536)	(10.473)
Efectivo generado en las operaciones	**1.152**	**504**

29. Contingencias/provisiones

Pasivos contingentes

No existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que el Grupo tenga conocimiento que afecte a la Sociedad dominante o a las sociedades del Grupo) que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad dominante y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

Con fecha 2 de julio de 2014, la Agencia Tributaria impugnó la modificación de las listas de acreedores definitivas con motivo de la adjudicación de activos realizada el 11 de junio a favor de las entidades financieras, donde sus créditos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido pasaban a tener calificación de créditos ordinarios. Su petición, una vez perdido el privilegio especial, era que se le reconociera expresamente que un 50% del principal de su crédito quedara como crédito con privilegio general, el otro 50% restante como crédito ordinario y sus intereses como crédito subordinado. El importe total sobre el que se presentó la alegación era de 9.946 miles de euros.

Con fecha 16 de julio de 2014, Grupo Renta Corporación contestó a la demanda incidental de impugnación de la Agencia Tributaria. El 8 de septiembre de 2014 el Juzgado desestimó íntegramente dicha demanda de la Agencia Tributaria calificando el crédito tributario remanente no cubierto con la garantía real como 100% ordinario. Dicha sentencia fue recurrida por la Agencia Tributaria y con fecha 18 de mayo de 2015 se obtuvo la resolución de la Audiencia Provincial de Barcelona calificando el crédito con la Agencia Tributaria como privilegio general. A pesar de que dicha sentencia fue recurrida por el Grupo ante el tribunal Supremo, se modificó la calificación de dicho crédito, siendo el impacto de dicha recalificación de 9.342 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2015, la cual fue registrada en el epígrafe de costes financieros netos (Nota 25).

Con fecha 3 de julio de 2015 la Sociedad dominante y la Agencia Tributaria firmaron un acuerdo singular donde se determina que el importe pendiente de pago asciende a 10.538 miles de euros. El 6 de julio se realizó el primer pago de 3.785 miles de euros mediante compensación de la cantidad de 2.873 miles de euros de Hacienda Pública deudora y una salida de tesorería de 912 mil euros. El importe pendiente de pago de 6.753 miles de euros se producirá mediante un acuerdo de pagos aplazados en 5 años, debiendo realizarse el primer pago el 20 de diciembre de 2015.

Por otro lado, téngase presente que la deuda controvertida a la que venimos refiriéndonos tiene su origen en las declaraciones liquidaciones de IVA del Grupo (régimen especial de grupo por el que se legalmente declara a todas las entidades del grupo responsables solidarias de la deuda), motivo por el cual, recientemente, la Agencia Tributaria ha remitido a las compañías que formaban el citado Grupo de IVA -Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. Renta Corporación Real Estate 2, S.L., Renta Corporación Real Estate 3, S.L., Renta Corporación Real Estate 4, S.L., Renta Corporación Real Estate 5, S.L. y Renta Corporación Real Estate 6, S.L.- notificaciones de inicio de expediente y acuerdos de declaración de responsabilidad solidaria que han sido debidamente impugnados por esta parte.

No obstante, al tratarse de una única deuda a abonar por el Grupo, el cumplimiento del Acuerdo Singular de Pago por parte de la entidad dominante, supondrá la extinción total de la misma, por lo que, aun cuando finalmente se confirmara la procedencia de dicha derivación de responsabilidad, la misma no tendría efectos prácticos, toda vez que la deuda habría sido satisfecha por el deudor principal.

Según la evaluación realizada por los Administradores y sus asesores externos no es probable que el riesgo que se pueda derivar de los hechos indicados se materialice en un nuevo pasivo para el Grupo.

Provisiones

La provisión para riesgos y gastos tiene como objetivo la cobertura de responsabilidades y obligaciones exigidas al Grupo en reclamaciones y litigios en curso ante autoridades administrativas y tribunales competentes. Éstas derivan de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal vigente. Por un lado, relativas a la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y al cálculo de la base del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por otro lado, las relativas a inspecciones fiscales.

El Grupo considera que la aplicación de dicha provisión es indeterminada en el tiempo y en cualquier caso superior a un año. Su vencimiento no está claramente establecido pues depende de factores externos, tales como la celeridad de las Autoridades y Tribunales Competentes.

La cuantificación de dicha provisión, que se realiza de forma periódica, está basada en los importes reclamados por las Autoridades Competentes.

El movimiento de la provisión durante los ejercicio 2016 y 2015 fue el siguiente:

	2016	**2015**
Saldo inicial	(438)	(1.125)
Dotación	-	-
Aplicación	438	687
Saldo final	**-**	**(438)**

30. Compromisos

a) Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene avales prestados a favor de terceros y entidades financieras por un importe de 805 miles de euros (2015: 851 miles de euros). Dichos avales garantizan en ambos ejercicios básicamente obligaciones de pago frente a la Administración Pública.

b) Opciones de compra

La naturaleza de la actividad de las sociedades de Grupo Renta Corporación comporta que los inmuebles adquiridos se contabilizan como norma general como existencias.

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre:

	2016	2015
Número de opciones	23	17
Primas netas de Opciones (Nota 12)	2.165	1.195
Derechos de inversión por Opciones de compra	165.930	188.593

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay contratos importantes ajenos al negocio ordinario del Grupo y a su financiación que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier miembro del Grupo que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo.

31. Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas

31.1 Identificación de empresas y partes vinculadas

31.1.1 Miembros de los órganos de administración de Renta Corporación Real Estate, S.A.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, así como la condición de sus miembros de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se refleja a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter del cargo
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
D. David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Juan Gallostra Isern	Consejero	Externo independiente
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Consejero	Externo independiente
D. Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Invesiones, S.L.	Consejero	Dominical
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otro consejero externo
D. Javier Carrasco Brugada	Secretario consejero	Otro consejero externo

31.1.2 Directivos clave de la Sociedad

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave del Grupo son todas aquellas personas que forman parte de la Alta Dirección. En concreto son 3 personas, que incluyen los anteriores consejeros ejecutivos y el Director General Corporativo.

31.1.3 Control del Consejo de Administración en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Directas	**Indirectas**	**Total**	**Directas**	**Indirectas**	**Total**
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,889%	27,611%	28,5%	0,889%	29,971%	30,860%
D. David Vila Balta (*)	0,496%	-	0,496%	0,487%	-	0,487%
D. Juan Gallostra Isern	-	-	-	-	-	-
D. Carlos Tusquets Trias de Bes	0,332%	-	0,332%	0,332%	-	0,332%
D. Blas Herrero Fernandez	-	-	-	-	-	-
Oravla Inversiones, S.L. (**)	5%	-	5%	5%	-	5%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,718%	-	1,718%	1,870%	-	1,870%
D. Javier Carrasco Brugada	-	-	-	-	-	-

(*) Consejeros ejecutivos
(**) Consejero desde 27 de abril de 2016

31.2 Compras de bienes, servicios recibidos y gastos financieros

	2016	**2015**
Servicios prestados:		
- Alemina Investments, S.L.	478	41
- Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	2	113
	480	**154**
Servicios recibidos:		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
- Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	100	93
- Iglú Verde, S.L.	30	33
- Dinomen, S.L.	-	2
- Second House, S.A.	-	882
- Oravla, S.L.	36	-
	166	**1.010**
Personal directivo clave, administradores y otros		
- Juan Gallostra Isern	-	39
	-	**39**
Total servicios recibidos:	**166**	**1.049**
Ingresos financieros:		
- Alemina Investments, S.L.	45	-
- Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	101	-
	146	**-**

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se han realizado donaciones a la Fundación Privada Renta Corporación por un importe de 114 miles de euros (2015: 165 miles de euros).

31.3 Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración en virtud a su pertenencia al Órgano de Administración percibida por los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2016 y 2015:

Concepto	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración / Comisiones Delegadas	227	208

El importe total en primas de los seguros de accidentes de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración y a los Altos Directivos asciende a 59 miles de euros (2015: 59 miles de euros). Asimismo, durante 2015 no se han satisfecho primas de seguros médicos por la Sociedad respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad, ni tampoco primas de seguros de vida.

31.4 Remuneración por la relación laboral al personal directivo clave y administradores

	2016	2015
Salarios y otras retribuciones de los Consejeros Ejecutivos	634	648
Salarios y otras retribuciones del resto de Directivos Clave	226	182
	860	**830**

Durante el ejercicio 2016 se han entregado 2.846 acciones por importe de 4 miles de euros (2.846 acciones por importe de 4 miles de euros entregadas a 30 de junio de 2015) al consejero delegado y 1.423 acciones por importe de 2 miles de euros (1.423 acciones por importe de 2 miles de euros a 30 de junio de 2015) a la alta dirección, correspondientes al plan de acciones establecido por la Sociedad dominante que se menciona en la Nota 14. Las acciones establecidas en el plan a entregar en los ejercicios 2017 a 2020 al consejero delegado y a la alta dirección ascienden a 51.237 (54.083 a 30 de junio de 2015) y a 25.615 (27.038 a 30 de junio de 2015), respectivamente.

31.5 Saldos al cierre derivados de ventas, compras de bienes y servicios

	2016	2015
Créditos a corto plazo		
- Alemina Investments, S.L.	56	-
- Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	822	-
	878	**-**
Cuentas a cobrar a corto plazo		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
- Second House, S.L.U.	92	9
Total cuentas a cobrar a corto plazo	**92**	**9**

	2016	2015
Créditos a largo plazo		
- Alemina Investments, S.L.	365	-
Total créditos a largo plazo	**365**	**-**

31.6 Otra información referente al Consejo de Administración y partes vinculadas sobre conflictos de interés.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

32. Otra información

32.1 Número promedio de empleados del Grupo por categoría

	2016	2015
Dirección	3	3
Titulados, técnicos y administrativos	20	26
Comercial	8	-
	31	**29**

32.2 Número de empleados al cierre por sexos y categoría

	2016			2015		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Dirección	3	-	3	3	-	3
Titulados, técnicos y administrativos	7	22	29	4	20	24
	10	**22**	**32**	**7**	**20**	**27**

No existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

32.3 Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas anuales ascendieron a 95 miles de euros (2015: 88 miles de euros) y por otros servicios asciendieron a 8 miles de euros (2015: 8 miles de euros).

No se han percibido honorarios por otros servicios prestados por otras sociedades de la red PwC en el ejercicio 2016. Los honorarios percibidos por otros servicios prestados así como los honorarios percibidos por otras sociedades de la red PwC ascendieron en el ejercicio 2015 a 20 miles de euros.

33. Medio ambiente

La Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes no han realizado inversiones de carácter medioambiental ni han incurrido en gastos para la protección y mejora del medioambiente y asimismo, no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

34. Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

****

Anexo

Sociedades incluidas en el Perímetro de Consolidación a 31 de diciembre de 2016

Denominación Social	Domicilio	Participación directa		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	37.093	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	3	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	No auditada
Via Augusta Adquisiones, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	3	100%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Integración global	(1)	No auditada
Renta Corporación Inmuebles Residenciales, SOCIMI, S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	60	100%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Alemina Investment, S.L.	Paseo La Castellana 143. Madrid (España)	208	10%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	Paseo La Castellana 143. Madrid (España)	314	10%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Puesta en equivalencia	(1)	No auditada

La fecha de cierre es 31 de diciembre 2016.

Actividad:

(1) Negocio edificios.
(2) Negocio edificios y suelo, y prestación de servicios.

Sociedades incluidas en el Perímetro de Consolidación a 31 de diciembre de 2015

Denominación Social	Domicilio	Participación directa		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	37.075	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	3	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	No auditada
Via Augusta Adquisiones, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	3	100%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Integración global	(1)	No auditada

La fecha de cierre es 31 de diciembre 2015.

Actividad:

(1) Negocio edificios.
(2) Negocio edificios y suelo, y prestación de servicios.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión del ejercicio 2016

(1) Situación del Grupo

Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo es un conjunto de sociedades, con una estructura de gestión centralizada en la empresa matriz del Grupo. La sociedad matriz cuenta con prácticamente 25 años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración de la Sociedad dominante se encuentra la compra, venta, alquiler o transformación de valores inmobiliarios, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la contabilidad y los informes financieros.

El Grupo centra su actividad en la búsqueda de inmuebles residenciales y terciarios con elevado potencial de transformación y aporte de valor al objeto de acercar la oferta a la demanda de los mismos.

(2) Evolución y resultados de los negocios

Los ingresos de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 26,70 millones de euros frente a los 50,0 millones de euros del ejercicio 2015.

El margen de las operaciones del ejercicio 2016 es de 9,0 millones de euros frente a los 9,9 del ejercicio 2015. Caben destacar las operaciones de la Calle Pujades y Enrique Granados en Barcelona, así como Ponzano y Montalbán en Madrid.

El conjunto de gastos de estructura y de personal del Grupo se sitúa en 4,9 millones de euros, superior en 0,4 millones de euros al del mismo periodo del año anterior, que fue de 4,5 millones de euros.

El EBITDA del ejercicio 2016 asciende 4,2 millones de euros frente a los 5,3 de 2015

El resultado financiero neto del ejercicio se sitúa en 0,9 millones de euros de gastos, de difícil comparación con el del año anterior debido a la contabilización de diversos impactos extraordinarios en el ejercicio pasado. Cabe destacar el impacto por la reclasificación a privilegio general de parte de la deuda con la Agencia Tributaria, por valor de 9,3 millones de euros de pérdida.

La aprobación de un nuevo plan de negocio para los ejercicios 2017-2021 en un contexto de progresiva recuperación del mercado inmobiliario, que contempla la ampliación del modelo de negocio, ha supuesto la activación de un crédito fiscal por bases imponibles negativas de 2 millones de euros en el ejercicio.

El Grupo cierra el ejercicio 2016 con un resultado neto positivo de 4,0 millones de euros frente al obtenido en el año 2015 de 8,2 millones de euros.

(3) Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo.

Personal

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y profesionalidad. Para el Grupo, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran el Grupo. En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y facilitando en la medida de lo posible la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

Adicionalmente, véase Notas 32.1 y 32.2 de la presente memoria consolidada.

Medioambiente

El Grupo ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

(4) Liquidez y recursos de capital

Liquidez y recursos de capital

La deuda neta financiera asciende a 21,3 millones de euros frente a los 20,7 millones de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 1,8 millones de euros debido principalmente al efecto temporal de la actualización de la deuda participativa.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, el mismo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

(5) Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo), 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.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis, el año 2014 supuso las bases para que en el ejercicio 2015 se comenzara a recobrar el pulso. No obstante, la incertidumbre política vivida durante el 2016 ha ralentizado esta recuperación. A partir de septiembre se observa que el sector ha vuelto a la curva de crecimiento recuperándose al ritmo de la propia actividad económica.

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.

El Grupo no opera en mercados internacionales por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo y de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado.

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18,1 millones de euros garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (Ver Nota 2.c). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable de entre el 1% y el 3% dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo al que pertenece la Sociedad, 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. En el ejercicio 2016, al ser el resultado consolidado inferior a los 10 millones de euros, este crédito no ha devengado ningún tipo de interés (el ejercicio 2015 tampoco devengó interés 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 2016, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

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 cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

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 tres nuevas operaciones de financiación hipotecaria cerradas en el ejercicio 2016 con varias entidades de crédito españolas (en el 2015 se cerraron tres operaciones de financiación hipotecaria). Estas han financiado 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, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

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.

(6) Información sobre la evolución previsible del Grupo

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.

(7) Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2016, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 6 días.

(8) Actividades de Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad de la Sociedad, no se realizan inversiones en materia de investigación y desarrollo.

(9) Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2016 se adquirieron 167.436 acciones propias y se 14.081 entregaron acciones propias a empleados cuyo valor a la fecha de entrega ha ascendido a 14 miles de euros, registrándose en el epígrafe de otros gastos sociales.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene un total de 643.731 acciones propias. El valor nominal de dichas acciones asciende a 643 miles de euros.

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, alcanzando los 2,23 euros por acción a mediados de año.

La capitalización bursátil a final de año es de 60,5 millones de euros, habiéndose negociado en el ejercicio 12 millones de acciones con un valor de 21 millones de euros.

(10) Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

(11) Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 50 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 4 hojas.

****

Informe Anual de Gobierno Corporativo

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2016

C.I.F.	A-62385729

DENOMINACIÓN SOCIAL
RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
VIA AUGUSTA 252-260, BARCELONA

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
04/12/2014	32.888.511,00	32.888.511	32.888.511

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐ No ☒

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
DON BLAS HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
JORMAVI, S.L.	1.650.000	0	5,02%
DINOMEN, S.L.	9.080.709	0	27,61%
BRIARWOOD CAPITAL PARTNERS LP	1.649.525	0	5,02%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
JORMAVI, S.L.	15/01/2016	Se ha superado el 5% del capital Social
BRIARWOOD CAPITAL PARTNERS LP	22/07/2016	Se ha superado el 5% del capital Social
WILCOX CORPORACION FINANCIERA, S.L.	30/12/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	0	0	0,00%
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	109.090	0	0,33%
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	292.281	9.080.709	28,50%
DON JAVIER CARRASCO BRUGADA	0	0	0,00%
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	565.000	0	1,72%
DON JUAN GALLOSTRA ISERN	50	0	0,00%
DON DAVID VILA BALTA	162.983	0	0,50%
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	1.645.099	0	5,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	9.080.709

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	36,05%

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON DAVID VILA BALTA	51.237	0	51.237	0,16%

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DON BLAS HERRERO VALLINA
DOÑA VANESA HERRERO VALLINA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Ambos titulares de participaciones significativas son hermanos.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☐ No ☒

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí ☐ No ☒

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

NO APLICA

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐ No ☒

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
643.731	0	1,96%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
En fecha 13 de abril de 2016 se notificó a la CNMV la superación del 2% de autocartera por parte de la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 40 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Renta Corporación celebrada el pasado 27 de abril de 2016, autorizó al Consejo de Administración para la compra de acciones propias. A continuación se transcriben los términos y condiciones del acuerdo noveno adoptado por la referida Junta General de Accionistas.

Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en sus artículos 146 y 509, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

(a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades dependientes.

(b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.

(c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.

(d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.

(e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años desde la fecha de adopción de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

La presente autorización sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la acordada por la Junta General de accionistas celebrada el 17 de junio de 2015.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	41,80

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí ☐ No ☒

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐ No ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí ☐ No ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí ☐ No ☒

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí ☐ No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
17/06/2015	40,16%	11,47%	0,00%	0,00%	51,63%
27/04/2016	50,22%	11,72%	0,00%	0,00%	61,94%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☐ No ☒

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la Sociedad es www.rentacorporacion.com. Para acceder al contenido de gobierno corporativo disponible en la página web deberá clicarse en la pestaña ´Accionistas e inversores´ y posteriormente en la pestaña ´Gobierno Corporativo´.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	20/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES		Independiente	CONSEJERO	27/12/2004	17/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAVIER CARRASCO BRUGADA		Otro Externo	SECRETARIO CONSEJERO	16/12/2011	17/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN GALLOSTRA ISERN		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	09/02/2006	22/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID VILA BALTA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	17/07/2008	17/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Dominical	CONSEJERO	27/04/2016	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	8

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON DAVID VILA BALTA	VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	25,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES

Perfil:

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.

Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN GALLOSTRA ISERN

Perfil:

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. Presidente de la asociación europea de ingenierías First Q Network. Fue miembro del departamento de I+D de la compañía británica Ove Arup & Partners entre 1988 y 1989. En 1990 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 de 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, y está acreditado en el Qatar Engineering and Consulting Comittee.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	25,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES

Descripción de la relación:

Declaración motivada:

Nombre o denominación social del consejero:

DON JUAN GALLOSTRA ISERN

Descripción de la relación:

Declaración motivada:

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

Motivos:

A pesar de ostentar una participación directa en el capital social, ésta no es lo suficientemente relevante como para calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera dominical. Tampoco procede calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera independiente de la Sociedad, dada la relación familiar que le une a D. Luis Hernández de Cabanyes y a D. David Vila Balta, así como su condición de Administradora Única de la Sociedad Second House, de la que son socios algunos administradores de la Sociedad. Todo lo anterior, lleva a calificar el cargo de Doña Hernández de Cabanyes como Otros Consejeros externos.

Nombre o denominación social del consejero:

DON JAVIER CARRASCO BRUGADA

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

Motivos:

D. Javier Carrasco Brugada no puede ser considerado consejero dominical por no ostentar participación alguna en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A. Tampoco procede calificar a Don Javier Carrasco Brugada como consejero independiente de la Sociedad, dado el ejercicio de sus funciones ejecutivas como Director General Corporativo hasta el 28 de febrero de 2014, cargo que dejó voluntariamente y por ello se procedió a recalificar la naturaleza de su cargo como “Otros Consejeros externos”.

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	25,00%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				**% sobre el total de consejeros de cada tipología**			
	Ejercicio 2016	**Ejercicio 2015**	**Ejercicio 2014**	**Ejercicio 2013**	**Ejercicio 2016**	**Ejercicio 2015**	**Ejercicio 2014**	**Ejercicio 2013**
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	1	1	1	50,00%	50,00%	100,00%	100,00%
Total:	1	1	1	1	12,50%	14,29%	14,29%	14,29%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que es voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se hacen las valoraciones internas oportunas, no habiendo alcanzado hasta el momento el éxito esperado.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, se realizan valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos
A pesar de que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones lo ha valorado internamente, se ha considerado que la situación del mercado a 31.12.2016 no es la adecuada.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, se realizan valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

En la actualidad, los consejeros que ostentan una participación significativa son (i) el Presidente del Consejo de Administración D. Luis Hernández de Cabanyes con la calificación de consejero ejecutivo con un porcentaje del 28,5% (directo e indirecto) del capital social y Oravla Inversiones, S.L. con la calificación de consejero dominical con un porcentaje del 5% del capital social.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí ☐ No ☒

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

Breve descripción:

Tiene otorgados todos los poderes y facultades delegables conforme a la ley, en virtud de su condición de presidente y consejero delegado de la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero:

DON DAVID VILA BALTA

Breve descripción:

Tiene otorgados los poderes y facultades delegables conforme a la ley en virtud de su condición de Consejero Delegado.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	RENTA CORPORACION REAL ESTATE ES. S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	VIA AUGUSTA ADQUISICIONES, S.L.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	RENTA CORPORACION REAL ESTATE OP. S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL ADMINISTRADOR UNICO	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	863
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	226

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DINOMEN, S.L.

Descripción relación:

D. Luis Hernández de Cabanyes es titular directo del 44,52% del capital social.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí [X] No [ ]

Descripción modificaciones
Las modificaciones que se han producido en el Reglamento del Consejo de Administración han tenido como propósito principal, los siguientes objetivos:

a) incorporar al Reglamento del Consejo de Administración los cambios normativos introducidos en la Ley de Sociedades de Capital tras la aprobación de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, así como la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas;

b) incorporar en el Reglamento del Consejo de Administración las modificaciones que se propone realizar en los Estatutos Sociales como consecuencia de las novedades introducidas en la Ley de Sociedades de Capital;

c) revisar el sistema de gobierno corporativo de la Sociedad de acuerdo con las recomendaciones recogidas en el Código de Buen Gobierno; e

d) incorporar mejoras de carácter técnico, con el objeto de perfeccionar su redacción.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los artículos 17 a 21 de Reglamento del Consejo de Administración regulan la designación y el cese de los Consejeros de Renta Corporación.

Nombramiento de Consejeros
1.Los consejeros serán designados y reelegidos, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNyR), en el caso de consejeros independientes; y previo informe de la CNyR, en el caso de los restantes consejeros; por la Junta General (JG) o por el Consejo de Administración (C Adm) de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y con las políticas de selección de consejeros que el Consejo haya aprobado en cada momento.
2.La propuesta a la que se refiere el apartado 1 (i) anterior deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del C Adm en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la JG o del propio Consejo.
3.En el momento de nombramiento de un nuevo consejero, deberá seguir el programa de orientación para nuevos consejeros establecido por la Sociedad, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Los consejeros deberán seguir los programas de actualización de conocimientos establecidos por la Sociedad.
4.El Consejo velará por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que dificulten la selección de consejeras.
5.Cualquier consejero podrá solicitar de la CNyR que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
6.Cuando un miembro del C Adm sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad, que deberá ser aprobado previamente por el C Adm con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión.

Designación de consejeros externos
El C Adm –y la CNyR dentro del ámbito de sus competencias– procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente.

Reelección de Consejeros
El C Adm, antes de proponer la reelección de consejeros a la JG, evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Duración del cargo
1.Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la JG, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de cuatro años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.
2.El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la JG siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
3.De producirse la vacante una vez convocada la JG y antes de su celebración, el C Adm podrá designar a un consejero hasta la celebración de la siguiente JG.
4.Sin perjuicio de lo anterior, los consejeros designados por cooptación deberán ver ratificado su cargo en la fecha de reunión de la primera JG que se celebre posterior a la fecha de su designación para el cargo.

Cese de los consejeros
1.Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la JG en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando presenten su renuncia o dimisión.
2.Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
Cuando resulten gravemente amonestados por el C Adm por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar la correspondiente dimisión.
En el caso de los consejeros dominicales cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y; asimismo en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
3.En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
4.El C Adm únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNyR.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración y se ha llegado a la conclusión de que los miembros del órgano de administración de la Sociedad han desempeñado durante el año 2016 su cargo de conformidad con la normativa y reglamentos internos aplicables, con la debida diligencia, aportando en todo momento su dedicación, visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad con lo cual, y por el momento, no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre procedimientos aplicables a sus actividades, más allá de los cambios realizados para que la Sociedad se adapte a la normativa legal vigente.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración en el que se han evaluado las siguientes áreas: (i) la composición y estructura del Consejo de Administración, (ii) al Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, (iii) las reuniones del Consejo de Administración, (iv) el desarrollo de las sesiones, (v) las funciones del Consejo de Administración, (vi) los conflictos de interés, en su caso, y (vii) las operaciones vinculadas.
No se han requerido los servicios de consultores externos.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

NO APLICA

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.

b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.

d) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

e) En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión.

f) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y asimismo (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐ No ☒

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐ No ☒

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí ☒ No ☐

Materias en las que existe voto de calidad
El voto dirimente del Presidente operará siempre que exista un empate en cualquier votación.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☐ No ☒

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

A 31 de diciembre de 2016 no existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. Tales procesos deberán ajustarse a lo previsto en la legislación vigente.

No obstante, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de la Sociedad dispone que los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. Los consejeros no ejecutivos solo podrán conferir su representación en otro consejero no ejecutivo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE AUDITORIA	5
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	6
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí [X] No [ ]

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a reservas ni salvedades por parte del auditor. Asimismo, dispone que, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por otro lado, y con el fin de evitar que las cuentas se presenten en la Junta General con salvedades, con carácter previo a dicha formulación, la Comisión de Auditoría:

(a) Conoce del proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad, comprueba la adecuación e integridad de los mismos y revisa la designación o sustitución de sus responsables.

(b) Supervisa los sistemas de auditoría interna.

(c) Revisa las cuentas anuales y la información financiera periódica de la Sociedad velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.

(d) Lleva las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría se reúne, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí [X] No [ ]

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 38 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Auditoría, se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incursa en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas, así como de aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacerle la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.
El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos a aquellos.
La Comisión de Auditoría es, por tanto, la encargada de las relaciones con los auditores externos de la Sociedad, recibiendo información sobre las cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría (artículo 48 de los Estatutos Sociales y artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración).
Por otro lado, el artículo 37 del Reglamento del Consejo regula las relaciones de la Sociedad con los mercados en general y por tanto con los analistas financieros y bancos de inversión, entre otros, con los que la relación de Renta Corporación se fundamenta en los principios de transparencia y de no discriminación. La Sociedad preserva su independencia poniendo a disposición del mercado, en divulgación pública, toda la información de la compañía que se suministra a dichos agentes, sin dar trato preferencial a ninguno de ellos.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí [ ] No [X]

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí [X] No [ ]

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	8	0	8
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	11,12%	0,00%	8,42%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí ☐ No ☒

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	14	14
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒ No ☐

Detalle el procedimiento
El Reglamento del Consejo de Administración (artículos 22 y 23) en el que se regula la información del consejero, establece lo siguiente: Artículo 22.- Facultades de información e inspección 1. El consejero tiene el deber de informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad. Para ello, podrá solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo y, en este sentido, examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. El derecho de información se extiende a las sociedades participadas siempre que ello fuera posible. 2. La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad. 3. El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. 4. El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad. Artículo 23.- Auxilio de expertos 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, todos los consejeros podrán obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimento de sus funciones. Para ello, la Sociedad arbitrará los cauces adecuados que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. 2. La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente de la Sociedad y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita: a) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos; b) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; c) que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad; o d) que puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí [X] No [ ]

Detalle el procedimiento
El artículo 15.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo se cursará con una antelación mínima de tres días e incluirá siempre el orden del día de la sesión así como la información suficiente y relevante debidamente resumida y preparada al efecto. El orden del día deberá indicar con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo deberá adoptar una decisión o acuerdo.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí [X] No [ ]

Explique las reglas
El artículo 21.d del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en el supuesto de que su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí [ ] No [X]

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

NO APLICA

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente / Vicepresidente y Consejero Delegado

Descripción del Acuerdo:

Presidente: D. Luis Hernández de Cabanyes

Sin perjuicio de la facultad de cada una de las Partes a declarar terminado el Contrato de forma anticipada como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, con abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados que pudiera corresponder, éste quedará automáticamente terminado cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

(a) Cuando se produzca un cambio de control en el accionariado de la sociedad como consecuencia o no de una Oferta Pública de Adquisición de Valores (OPA), salvo que en dicho cambio de control, el Máximo Ejecutivo haya vendido toda o parte sustancial de su participación en el capital social de la Sociedad o se haya producido con su consentimiento.

(b) Cuando se produzca el cese del Máximo Ejecutivo como Presidente, Consejero Delegado solidario, o como Máximo Ejecutivo de la Sociedad por causas ajenas a su voluntad. A estos efectos se asimilará al cese la no renovación del cargo de Presidente en el plazo de 2 meses desde que hubiese expirado su mandato como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La terminación automática del Contrato por el acaecimiento de las circunstancias (a) y (b) anteriores, siempre y cuando en este último caso el cese no se hubiera producido por el incumplimiento doloso o negligencia grave en el desempeño de sus funciones por parte del Máximo Ejecutivo, devengará de forma instantánea a favor de éste una indemnización equivalente al importe bruto de la retribución total de 5 anualidades.

Vicepresidente: D. David Vila Balta

El Consejero Delegado tendrá derecho a percibir de la Sociedad una indemnización en caso de cese y extinción del Contrato por cualquiera de las siguientes causas:

(a) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por incumplimiento (grave y culpable) por la Sociedad de las obligaciones incluidas en el Contrato. En particular, se considerará incumplimiento de la Sociedad, a efectos de la indemnización prevista en esta cláusula: (i) la adopción de cualquier acuerdo o falta de acuerdo de la sociedad que impida que el Consejero Delegado reciba en todo o en parte la retribución pactada en este Contrato, (ii) la falta efectiva de pago, o (iii) retrasos continuados en el abono de la retribución pactada;

(b) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por una modificación sustancial de sus funciones, poderes o condiciones de su prestación de Servicios no motivada por causa imputable al Consejero Delegado;

(c) cambio de control de la Sociedad en el sentido previsto en el artículo 42 del Código de Comercio o cesión o transmisión de todo o parte relevante de su actividad o de sus activos y pasivos a un tercero o integración en otro grupo empresarial.

(d) extinción unilateral del Contrato por la Sociedad, en cualquier momento, que no sea debida (i) a un incumplimiento grave y culpable por parte del Consejero Delegado de los deberes de lealtad, diligencia o buena fe conforme a los cuales debe desempeñar su cargo, ni (ii) a cualquier otro incumplimiento grave y culpable de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato.

La indemnización en cualquiera de las circunstancias anteriores consistirá en una cantidad equivalente a 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de 12 mensualidades.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	**Junta general**
Órgano que autoriza las cláusulas	**Sí**	**No**

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	PRESIDENTE	Independiente
DON JAVIER CARRASCO BRUGADA	VOCAL	Otro Externo
DON JUAN GALLOSTRA ISERN	SECRETARIO	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

PRINCIPALES FUNCIONES:
• Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos
• Revisar las cuentas de la Sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales
• Supervisar la política de control y gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada
• Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo
• Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas
• Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad
• Revisar la política de responsabilidad social corporativa
• En relación con los sistemas de información y control interno:
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera
- Revisar y supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad
• En relación con el auditor externo:
- Emitir anualmente un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría
- En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado
- Velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido
• En relación con la política y la gestión de riesgos:
- Identificar (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros a los que se enfrenta la Sociedad, (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable, (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse y (iv) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos
• Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:
- La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente
- La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga.
- Las Operaciones Vinculadas.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a) La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos. Dichos miembros y, de forma especial, su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos así como por sus conocimientos, aptitudes y experiencia teniendo en cuenta los demás cometidos de la Comisión. La mayoría de sus miembros tendrán la consideración de consejeros independientes.

b) El Presidente de la Comisión de Auditoría será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c) Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d) La Comisión de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e) La Comisión de Auditoría deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones. Asimismo, elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
f) La Comisión de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de expertos externos, cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
g) La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control internos.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Auditoría ha aprobado a lo largo de este año (i) el Informe Anual de la Comisión de Auditoría, (ii) la evaluación interna de la política de Prevención del Blanqueo de Capitales, (iii) el Sistema de Control Interno sobre Información Financiera (SCIIF) elaborado por PriceWaterhouseCoopers, (iv) el informe de independencia de los auditores (v) el nuevo texto del Código de Conducta, (vi) el Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y (vii) el nuevo texto del Código de Conducta.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	PRESIDENTE	Independiente
DON JUAN GALLOSTRA ISERN	SECRETARIO	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

FUNCIONES:
• Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desarrollar bien su cometido.
• Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
• Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
• Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
• Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género y cualificaciones de consejero. A estos efectos, establecerá un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborará orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
• Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de remuneraciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia.
• Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, en circunstancias similares.
• Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

• Velar por la transparencia de las retribuciones y verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros y en el informe anual de gobierno corporativo de información acerca de las remuneraciones de los consejeros y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.
• Coordinar el proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
• Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
• Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
• Revisar la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos (la mayoría de miembros serán independientes). Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia en relación con las materias que están llamados a desempeñar. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
b) El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c) Actuará como Secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario trimestralmente. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e) La Comisión deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones.
f) La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
g) La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración a lo largo de este año (i) el nombramiento del Director de la oficina de Madrid, (ii) la propuesta de rotación y sustitución del Presidente y del Secretario de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, (iii) la política de retribución variable, (iv) la política de retribución salarial, (v) la política de retribución a percibir por los consejeros, (vi) el informe sobre la política de retribución de los consejeros y (vii) el informe anual de evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2016		**Ejercicio 2015**		**Ejercicio 2014**		**Ejercicio 2013**	
	Número	**%**	**Número**	**%**	**Número**	**%**	**Número**	**%**
COMISIÓN DE AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Tanto la regulación referente a la Comisión de Auditoría como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra en los artículos 47 a 49 de los Estatutos Sociales y en los artículos 12 a 14 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambos documentos se hallan disponibles en la página web de la Sociedad y durante el ejercicio 2016 se han realizado las siguientes modificaciones:

Tanto en los Estatutos Sociales como en el Reglamento del Consejo de Administración (i) se han incorporado los cambios normativos introducidos en la Ley de Sociedades de Capital tras la aprobación de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la "Ley 5/2015"), la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal (la "Ley 9/2015"), así como la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas (la "Ley 22/2015"), (ii) se ha revisado el sistema de gobierno corporativo de la Sociedad de acuerdo con las nuevas recomendaciones en materia de buen gobierno recogidas en el Código de Buen Gobierno y (iii) se han incorporado ciertas mejoras de carácter técnico, con el objeto de perfeccionar su redacción.

Asimismo, se han incorporado y desarrollado en el Reglamento del Consejo de Administración las novedades introducidas en los Estatutos Sociales.

Finalmente, y como viene siendo habitual, cada año se realiza un informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por cada comisión, así como la valoración de las mismas.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas
El Reglamento del Consejo de Administración, en sus artículos 13 y 32, hace mención a las operaciones vinculadas en el sentido de que: a) Artículo 13.- …… es competencia de la Comisión de Auditoría informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre las Operaciones Vinculadas (de conformidad con el artículo 32) salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control. b) Artículo 32.- Operaciones vinculadas con consejeros y accionistas significativos 1. La realización por la Sociedad o sociedades de su grupo de cualquier transacción con los consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de participaciones significativas a los efectos de la legislación del mercado de valores, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas ("Operaciones Vinculadas"), quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración, supeditada al informe previo favorable de la Comisión de Auditoría. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. 2. La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que la cuantía de la operación no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad. 3. La Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
JORMAVI, S.L.	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Contractual	Compras de bienes terminados o no	4.100

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

480 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta regulan los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés.

En relación con los consejeros, los mecanismos establecidos para detectar los posibles conflictos de interés se encuentran regulados en el Reglamento del Consejo de Administración. Los artículos 25 y 27 del Reglamento del Consejo de Administración establecen que el Consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto.

También en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración se establece la obligación del Consejero a abstenerse de:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica de la operación y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración.
b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

El órgano que regula y dirime los conflictos de interés de los consejeros es la Comisión de Auditoría.
En relación con los altos directivos los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta que también resulta aplicable a los consejeros. El artículo 8 del Reglamento Interno de Conducta establece que las personas sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros y de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.
Asimismo, las personas sujetas deberán informar al Director General Corporativo sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incursos por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con la Sociedad o alguna de las compañías integrantes del Grupo, proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades del Grupo, y entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o alguna de las sociedades del Grupo. Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director General Corporativo, correspondiendo la decisión última a la Comisión de Auditoría.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐ No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

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.

La Comisión 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, y 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, la Comisión se apoya en la función de Auditoría Interna, cuya responsabilidad ha sido asumida por un experto independiente externo a la Sociedad, quién se encargan de revisar y evaluar el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno en dependencia funcional de la Comisión de Auditoría y bajo su supervisión. En concreto, dentro de la función de Auditoría Interna se asume la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos Corporativo en colaboración con la Dirección General Corporativa y las distintas áreas corporativas y de negocio, siendo éste un elemento clave para la planificación de los trabajos de auditoría.

Asimismo, existen otros órganos que participan en la supervisión y control de riesgos:

• Alta Dirección, que ejerce la gestión de los riesgos mediante su identificación y evaluación, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de las actuaciones realizadas por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados obtenidos, en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia y objetivos corporativos.

• Dirección General Corporativa, responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera, y en concreto, de la elaboración y del seguimiento de los planes de negocio, del control presupuestario, de la liquidez y capacidad financiera, del mantenimiento de una adecuada estructura de capital y de las políticas de control de riesgos de tipo de interés y tipo de cambio. Asimismo la Dirección General Corporativa es responsable del control y seguimiento de los riesgos de naturaleza fiscal.

• Dirección de departamentos y filiales, gestionando el riesgo operacional de acuerdo con las políticas y metodologías de gestión de riesgos y control interno determinadas por la Alta Dirección.

• Secretaría General, responsable del cumplimiento de la legislación mercantil, de las obligaciones y recomendaciones de Buen Gobierno de la legislación del Mercado de Valores, de Blanqueo de Capitales y de la protección de datos de carácter personal.

Por otro lado, y en relación al control interno, destacar que Renta Corporación cuenta con un Código de Conducta para los empleados y personas que forman parte de sus órganos de gobierno y dispone de un canal de denuncias o línea de ética, del incumplimiento del mismo.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Los órganos de gobierno con responsabilidad en la gestión y control de los riesgos son el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y la Alta Dirección.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y del Grupo y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados.
Con este propósito y en relación a la gestión de riesgos, el Consejo de Administración aprueba la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Comisión de Auditoria

La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias delegadas de supervisar 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.

El artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar la eficacia de control interno de la Sociedad, los servicios de Auditoría Interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Conocer y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, los sistemas de control internos de la Sociedad, comprobar la adecuación e integridad de los mismos y revisar la designación o sustitución de sus responsables.

- En relación con la política y la gestión de riesgos:

(a) Identificar los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, riesgos legales y fiscales, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

(b) Identificar la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.

(c) Identificar las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

(d) Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

- En relación con los sistemas de información y control interno:

(a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

(b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

(c) Velar por la independencia y eficacia de la función de Auditoría Interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de Auditoría Interna; proponer el presupuesto del servicio; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

(d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

Alta Dirección

El Consejo de Administración delega la gestión ordinaria de la Sociedad y del Grupo en la Alta Dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración.
En consecuencia, la Alta Dirección formada por la primera línea ejecutiva de la organización (el presidente, el vicepresidente y consejero delegado y el director general corporativo), ejerce la gestión de los riesgos asociados a su área de responsabilidad, mediante la identificación y evaluación de riesgos, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de la gestión realizada por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados de dicha gestión y en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia definida y objetivos corporativos.

Auditoría Interna

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 han sido asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

Dirección General Corporativa

La Dirección General Corporativa es responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Ver archivo pdf con el título "E3".

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Renta Corporación actualiza de forma anual el Mapa de Riesgos. El Mapa de Riesgos de Renta Corporación es el resultado del trabajo colectivo realizado con el equipo directivo, reflejando la autoevaluación efectuada para identificar eventos que han sucedido o podrían suceder y que limitan o imposibilitan el logro de los objetivos corporativos y/o de los procesos.

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) y el plazo máximo para su puesta en marcha (así como retrasos en el plazo inicial definido)

El Mapa de Riesgos es realizado por el departamento de Auditoría Interna (actualmente externalizado en un experto independiente), debido a la baja causada de su responsable, y es reportado a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría, siendo ésta última el órgano que aprueba su contenido.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Riesgo materializado

Riesgo operacional -Pérdida de opciones de compra

Circunstancias que lo han motivado

En el ejercicio 2016 se han perdido opciones por un valor neto de 1.145 miles de euros.

Funcionamiento de los sistemas de control

Renta Corporación realiza análisis técnico, jurídico y económico en profundidad de los inmuebles durante la due-dilligence y utiliza el instrumento de la opción de compra para poder estudiar en mayor profundidad las opciones del producto y la aceptación en el mercado del mismo. Las operaciones descartadas son aquellas en las que las previsiones y estimaciones de márgenes varían de forma sustancial respecto a las planificadas inicialmente y el coste de oportunidad de poder ejecutarlas en su totalidad es muy elevado.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Renta Corporación ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Mapa de Riesgos de Renta Corporación para el ejercicio 2016, incluyendo los riesgos clave en el punto E3, y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

La supervisión que realiza la Sociedad sobre los principales riesgos son los siguientes:

• 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. Semestralmente auditoria interna presenta el mapa de riesgos al Comité de Auditoria, así como los planes de acción para mitigar dichos riesgos.

• Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.

• Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.

• El nuevo Comité Penal, tiene la misión de velar por el cumplimiento legal. Para ello analizará todos los casos detectados de incumplimiento o riesgo de incumplimiento, las denuncias e informes recibidos, y organizará y establecerá los controles y las medidas necesarias para garantizar que todo el personal cumple con todas las normas y legislación aplicable todo el tiempo durante el ejercicio de su labor profesional.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes (en adelante Grupo Renta Corporación) establece formalmente la responsabilidad sobre la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Asimismo, en relación con los Sistemas de Control sobre la Información Financiera (SCIIF), el Consejo de Administración formalizó la responsabilidad de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los SCIIF en el Reglamento del Consejo de Administración durante el ejercicio 2011. La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento de los SCIIF ha sido asumida por la Dirección Económico Financiera del Grupo Renta Corporación.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión de los SCIIF del Grupo Renta Corporación, el Reglamento del Consejo de Administración, incorpora formalmente las funciones básicas de la Comisión de Auditoría, entre las que destacan, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa al Grupo Renta Corporación, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El diseño y revisión de la estructura organizativa del primer nivel de Dirección del Grupo Renta Corporación, así como la definición de las líneas de responsabilidad es realizado por el Consejo de Administración, por medio de la delegación de responsabilidades al Consejero Delegado y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Adicionalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de informar al Consejo de Administración sobre los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga, para que el Consejo de Administración proceda a designarlos o cesarlos.

La definición de las necesidades de recursos para el resto de niveles es realizada por el área correspondiente junto con la Alta Dirección.

La estructura organizativa del Grupo Renta Corporación a un primer nivel se encuentra debidamente comunicada a través de su publicación en la web corporativa.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y periodos específicos de cada cierre, dado que el negocio está concentrado esencialmente en el territorio español y la información financiera se prepara de forma centralizada.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Renta Corporación redactó en 2006 un Código de Conducta que entre los valores que se transmitían, destacaban los de transparencia, igualdad de oportunidades, integridad, confidencialidad, respeto y diligencia en la gestión de riesgos y sus controles.

En septiembre de 2016 se ha redactado un nuevo Código de Conducta más amplio que el anterior en el que, además se ha incluido todo lo referente a la creación de un Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo se ha incluido las infracciones al Código de Conducta y Régimen Disciplinario.

El Código de Conducta ha sido comunicado nuevamente a todos los empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Durante el ejercicio 2016 se ha realizado un

curso online del Código de Conducta por parte de todos los empleados de Renta Corporación, que constaba de 7 módulos y al final de cada módulo realizaba un test.

En caso de tenerse conocimiento de incumplimientos del Código de Conducta, éstos se analizan inicialmente por parte del Responsable de RRHH, quien posteriormente informa al Comité Penal, que es quién propone las acciones correctoras a implementar y las sanciones en caso de que aplique.

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta de Grupo Renta Corporación no se refiere de forma explícita al Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), pero si el Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 13 "Comisión de Auditoria. Composición, competencias y funcionamiento" en relación a las funciones básicas de la Comisión de Auditoria:

• Supervisar la eficacia de control interno de la Sociedad, los servicios de auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

En relación con los sistemas de información y control interno:

• Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

• Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como la eficacia para que los principales se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

• Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la alta dirección de la compañía tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

• Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

• Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

El Grupo Renta Corporación dispone de un Canal de denuncias, conocido como Línea de Ética, para que los empleados puedan informar cuando tengan conocimiento, o sospecha fundada, de cualquier acto ilegal o de cualquier infracción al Código de Conducta cometida en la empresa.

Todos los empleados pueden dirigir sus preguntas o informaciones a la dirección de un correo electrónico externo a Renta Corporación creado específicamente para ello. Dicha dirección de correo aparece en el Código de Conducta de la Sociedad.

El remitente del mensaje debe estar siempre perfectamente identificado con su nombre y apellidos. Los mensajes anónimos serán automáticamente eliminados y no se tendrán en consideración.

Renta Corporación y Lant Abogados garantizan la confidencialidad y el principio de no represalias respecto a los empleados que utilicen esta línea para sus consultas o para hacer llegar información de buena fe (se entiende por buena fe el haber proporcionado información completa y fidedigna y que se crea, de forma razonable y sincera, que se está comunicando una infracción).

Las comunicaciones recibidas en la Línea Ética (o Canal de denuncias) recibirán un acuse de recibo y serán remitidas y analizadas por el Responsable de Cumplimiento. Una vez analizadas se procederá con la mayor prontitud. En caso de denuncia de delitos penales, en paralelo, la empresa pondrá en conocimiento de los hechos a las autoridades competentes.

• Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Hasta el ejercicio 2015 no existían planes específicos de formación como tales. Se incentivaba al personal involucrado a que se formara de manera adecuada. De hecho el personal jurídico y fiscal asistía a seminarios externos y recibía

actualizaciones periódicas de carácter técnico. Por otra parte, para las tareas contables, de control interno y auditoría se cuenta con la colaboración parcial de expertos externos con capacidades técnicas suficientes y adecuadas para garantizar una preparación y revisión de la información financiera correcta.

A partir del ejercicio 2016 se comunicó formalmente a todos los empleados una “Política de formación para el año 2016”. Este documento tiene como objetivo definir las bases que, en el ámbito de la formación y la formación interna, deben apoyar el desarrollo profesional de todos los empleados de Renta Corporación (RC).

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna.
2. Formación externa.

Dentro de la formación interna, se establece diferentes acciones de comunicación general, que pretende que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante de la Compañía. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y periódicas. Asimismo se establece las sesiones de trabajo, con el objetivo que con cierta periodicidad, diferentes colectivos de la compañía se reúnen en un entorno diferente al habitual para celebrar sesiones de trabajo que tienen como objetivo por un lado, la puesta en común de experiencias y conocimiento del negocio y, por otro, compartir nuevas ideas que supongan una mejora, bien sea de proceso, en relaciones con clientes, con proveedores,…

Dentro de la formación externa, se diferencia entre seminarios y cursos de negocios recomendados por la Compañía, que podrán realizarse dentro del horario laboral y la Compañía se hará cargo del 100% del coste del curso, y cursos propuestos por el empleado, que se tendrán que realizar fuera del horario laboral y la Compañía sólo sufragará un 75% del coste de los cursos. Asimismo dentro de las políticas de formación externa se incluye la posibilidad de que la Sociedad financie cursos de idiomas para los empleados que lo soliciten, sufragando la Compañía un 75% del coste.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis de los descriptivos de actividades y controles de las áreas de mayor criticidad para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. Se actualiza anualmente, realizándose un análisis para identificar qué áreas o procesos y en qué sociedades y localizaciones se generan transacciones relevantes. Una vez identificados, éstos son revisados a efectos de analizar los potenciales riesgos de error para esas tipologías de transacciones en cada objetivo de la información financiera.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto, (i), circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii), cambios sustanciales en las operaciones de Grupo Renta Corporación, la Dirección General Corporativa junto a Auditoria Interna, evalúan la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya identificados.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Dadas las características actuales de las actividades del Grupo Renta Corporación y su actual estructura societaria, el control del perímetro de consolidación se centraliza en el responsable de Administración y Contabilidad conjuntamente con Secretaría General, siendo el primero quién analiza los impactos en la preparación de la información financiera y la estructura y perímetro del Grupo Renta Corporación.

• Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En el proceso de identificación de riesgos se consideran tipologías de riesgos no financieros que pudieran afectar a la información financiera, a través del análisis y actualización del Mapa de Riesgos del Grupo Renta Corporación.

• Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Tal y como se indica en el Reglamento del Consejo de Administración, corresponde a la Comisión de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Renta Corporación dispone de documentación descriptiva de actividades y controles sobre el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las distintas clases de transacciones con impacto material en sus estados financieros. Dicha documentación describe las actividades de control existentes que mitigan los riesgos financieros de error material (intencionado o no) a los que se enfrenta el Grupo Renta Corporación. Las actividades de control identificadas y documentadas formalmente incluyen tanto las relacionadas directamente con transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros como las relativas a riesgo de fraude.

Entre otras, las áreas en las que se ha aplicado especial énfasis en la descripción de actividades y controles, han sido:

- Inversiones inmobiliarias

- Existencias (registro y valoración de existencias -Inmuebles-).

- Tesorería y Finanzas (Caja y Deuda con entidades financieras).

- Reconocimiento de ingresos.

- Provisiones y litigios.

- Cierre contable.

- Planificación financiera.

Respecto la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, ésta se produce en un primer nivel en las actividades de control existentes ya sean en las transacciones rutinarias del Grupo Renta Corporación, o mediante los mecanismos de control existentes en el proceso de preparación de la información financiera. Dependiendo del grado de juicio y estimación aplicada y del potencial impacto en los estados financieros, la Dirección General Corporativa propone discusión y revisión que alcanza a la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración en los casos de aspectos sustancialmente relevantes en la preparación de la información financiera. Cuando participan expertos terceros en áreas sujetas a juicio, estimación, valoración y proyecciones, éstos exponen sus resultados a la Dirección General Corporativa, tras haber aplicado una serie de procedimientos de control y de supervisión del trabajo realizado por éstos.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Renta Corporación utiliza sistemas de información para realizar y mantener un adecuado registro y control de sus operaciones. Como parte del proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera, el Grupo Renta Corporación identifica, a través de la Dirección General Corporativa, qué sistemas y aplicaciones son relevantes. Las aplicaciones identificadas incluyen, tanto aquellas directamente utilizadas en la preparación de la información financiera (los mecanismos y aplicativos para la Consolidación y el Sistema Integrado para la contabilidad) así como las interfases entre estos sistemas.

Las políticas y procedimientos existentes dentro del Grupo Renta Corporación garantizan la seguridad, tanto física como lógica, seguridad en accesos (asegurando la segregación de funciones a través de una adecuada restricción de accesos), procedimientos de comprobación del diseño de nuevos sistemas o de modificaciones en los ya existentes y la continuidad de su funcionamiento (o entrada en funcionamiento de sistemas y aplicaciones alternativos) ante imprevistos que afecten a su operación.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

El Grupo Renta Corporación, dentro del procedimiento que tiene establecido anualmente para identificar el alcance del SCIIF, identifica de forma específica en que localizaciones y líneas financieras existen:

• Actividades subcontratadas.

Existen actividades subcontratadas relacionadas con transacciones relevantes que pueden afectar de forma material a la preparación de información financiera, tanto por lo que respecta a las operaciones relevantes realizadas como en el proceso de cierre y elaboración de información financiera, con la participación de terceros de acreditada solvencia técnica, reputación e independencia en ciertos procesos de revisión de la preparación de información financiera consolidada. En este caso el Grupo Renta Corporación se asegura que el acuerdo de colaboración con una empresa subcontratada asegure la competencia, acreditación, confidencialidad, capacitación técnica y legal e independencia del tercero. No obstante la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación supervisa el trabajo de la empresa subcontratada y toma las decisiones pertinentes relacionadas con la preparación de la información financiera relevante.

• Evaluaciones, cálculos o valoraciones realizadas por expertos independientes.

El Grupo Renta Corporación utiliza a expertos en trabajos que sirven de soporte a valoraciones, juicios o cálculos contables, únicamente cuando éstos están inscritos en los correspondientes Colegios Profesionales, o acreditación equivalente, manifiestan su independencia y son empresas de prestigio reconocido en el mercado.

En concreto, para unas de las áreas de mayor relevancia en la información financiera del Grupo Renta Corporación, como son las existencias y las inversiones inmobiliarias, participan expertos independientes que realizan valoraciones periódicas sobre los inmuebles que el Grupo Renta Corporación dispone.

Para estas valoraciones, el Grupo Renta Corporación ha aplicado controles que garantizan:

- La exactitud de la información facilitada al tercero para su valoración, una vez supervisada por personal autorizado para ello.

- La competencia, acreditación e independencia del tercero contratado. Sólo se aceptan Sociedades que estén adscritas al Banco de España.

- Analizado y revisado las hipótesis clave, criterios técnicos y asunciones consideradas en las conclusiones del tercero en cuestión.

- Resultados globales obtenidos.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Corporativa asume la responsabilidad de definir y comunicar las políticas contables que afectan al Grupo Renta Corporación, así como de responder a las consultas de carácter contable que puedan llegar a plantear tanto las sociedades filiales como las distintas unidades de negocio.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La propia Dirección General Corporativa es la encargada de informar a la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación sobre la nueva normativa contable, sobre los resultados de la implantación de la misma y su impacto en los estados financieros del Grupo Renta Corporación, los cuales quedan recogidos en la Información Financiera publicada.

Existe un único aplicativo para la generación de información financiera para las filiales existentes al cierre del ejercicio 2016 del Grupo Renta Corporación.
Todas las sociedades que forman parte del Consolidado del Grupo Renta Corporación siguen formatos de reporte de información financiera homogéneos y en los cuales se aplican también normas contables homogéneas. La información financiera reportada por todas las filiales abarca la composición de los Estados Financieros principales y las notas a los mismos.

La función de Consolidación del Grupo Renta Corporación es la responsable de obtener los datos de todas las sociedades del Grupo y a partir de aquí realiza los ajustes de consolidación necesarios para obtener los datos consolidados y complementa la información financiera con las notas particulares de los Estados Financieros Consolidados.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría supervisa las actividades relacionadas con las SCIIF, que son llevadas a cabo por la función de auditoría interna. Actualmente, la función de auditoría interna es asumida por un experto independiente externo a la Sociedad. La función de Auditoría Interna reporta directamente a la Comisión de Auditoría las tareas relacionadas con la supervisión del correcto diseño, implementación y efectivo funcionamiento de los sistemas de gestión de riesgos y control interno, incluyendo el SCIIF. A partir del trabajo realizado, basado en el seguimiento de los procedimientos involucrados en la generación de la información financiera relevante para el Grupo Renta Corporación Real Estate, basado también en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el testeo de los controles clave asociados, la función de auditoría interna externalizada del Grupo se ha formado una opinión favorable en relación al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, el diseño del control interno es suficiente y razonable para el tamaño del Grupo y su nivel de actividad. No obstante, presenta aspectos de mejora.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, como mínimo, cuatro veces al año y siempre con anterioridad a la publicación de información regulada, con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración.

Se dedica especial atención a la revisión de la información financiera trimestral del Grupo Renta Corporación, la cual es presentada por parte de Dirección General Corporativa. Para llevar a cabo este proceso, la Comisión de Auditoría asiste la persona con la función de Auditoría Interna que corresponda (en su caso), Dirección General Corporativa (responsable de la preparación de la información financiera) y cuando se considera necesario para conocer el alcance y plan de trabajo y sus conclusiones, el Auditor Externo de Cuentas. Estas reuniones tienen como objetivo velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera y poder comunicar en caso que ocurran eventuales debilidades significativas identificadas de control interno y sus correspondientes planes de acción.

La función de Auditoría Interna prepara y presenta un Plan Anual de Auditoría Interna, que es revisado y aprobado por la Comisión de Auditoría. En las distintas reuniones de la Comisión de Auditoría durante el año, la función de Auditoría Interna presenta los resultados y evolución de su trabajo poniendo especial énfasis en las debilidades de control interno identificadas indicando para ellas los planes de acción establecidos y las fechas de implantación de los mismos. Posteriormente, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión de la correcta implementación de las acciones correctivas recomendadas.

Previamente a los informes emitidos a la Comisión de Auditoría, la función de Auditoría Interna presenta los resultados de su trabajo a la Dirección específica del área bajo revisión y comunica los resultados a la Alta Dirección. De esta forma se asegura una comunicación fluida y eficaz entre todas las partes.

En relación con los Auditores Externos, éstos presentan de forma anual el alcance, calendario y áreas de énfasis de su trabajo de auditoría de cuentas anuales, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables. Asimismo, se reúnen con la Comisión de Auditoría con el objetivo de presentar el alcance de los procedimientos y plan de auditoría a ejecutar y sus posteriores conclusiones del trabajo realizado y áreas de mejora. Las debilidades reportadas son comunicadas a la función de Auditoría Interna para su seguimiento.

En caso que la información financiera sea aprobada por la Comisión de Auditoría una vez mantenidas las reuniones necesarias con la función de Auditoría interna, Auditoría Externa y Dirección General Corporativa, la misma se someterá al Consejo de Administración del Grupo Renta Corporación, para su formulación, en su caso, y remisión a las autoridades del Mercado de Valores.

F.6 Otra información relevante

N/A

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Se adjunta al presente el informe SCIIF sometido a revisión por parte del auditor externo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

La Sociedad no tiene definida una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, si bien si que se va informando puntualmente a través de la página web la realización de eventos destinados a los mismos.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

El Consejo de Administración ha elevado a la Junta General una propuesta de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, si bien ésta, finalmente, no se ha llevado a cabo.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Se realizan y se publican en la página web de la compañía todos los informes detallados a excepción del Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple ☐ Explique ☒

La Sociedad no transmite en directo, a través de la página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de accciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delega¬ción de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alter¬nativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

La Sociedad no tiene previsto, por el momento, pagar primas de asistencia en las juntas generales de accionistas.

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

    Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

    a) Sea concreta y verificable.

    b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

    c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

    Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

    Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

    La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que se cumple con la política de selección de consejeros intentando que cada vez que haya una nueva incorporación sea la adecuada no solo en cuanto al consejero sino en cuanto a su calificación.

Asimismo realiza informes que se ponen a disposición de los accionistas para el supuesto del sometimiento a la ratificación, nombramiento o reelección de los consejeros.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que es voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se hacen las valoraciones internas oportunas, no habiendo alcanzado hasta el momento el éxito esperado. Finalmente, cabe destacar que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es consciente de dicho cometido y promoverá incrementar el número de consejeras en un futuro.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta

la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Si bien el número de consejeros ejecutivos es el mínimo necesario, los consejeros dominicales e independientes no constituyen una amplia mayoría del Consejo de Administración.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

    Este criterio podrá atenuarse:

    a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

    b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

    Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☐ Explique ☒

A pesar de que el Presidente del Consejo de Administración controla más del 28,5% del capital social, el número de consejeros independientes no representa un tercio del total de consejeros.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

    a) Perfil profesional y biográfico.

    b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

    c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

    d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

    e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Esta información se encuentra en la página web de la sociedad (www.rentacorporacion.com) a través del Informe Anual y del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de

accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

    También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒ Explique ☐

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

    Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

    Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Si bien el Reglamento del Consejo de Administración no regula el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo de Administración se reunirá de ordinario un mínimo de 6 veces al año si bien, conforme a lo establecido en el artículo 15 de dicho Reglamento se establece que el Consejo de Administración se puede reunir a iniciativa del Presidente, cuantas veces lo estimen oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad y también cuando lo pidan, al menos, dos de sus miembros o el consejero coordinador. Asimismo, cualquier consejero podrá proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos de un Consejo ya convocado cuando dicha petición se hubiese formulado con una antelación no inferior a cinco días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

El consejero coordinador tiene las facultades que legalmente le corresponden.

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad,

incluyendo entre los financie¬ros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de ad-ministración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para compro¬meter la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique [ ]

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remu¬neración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2016 parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos corresponde a un importe ligado al margen neto de todas las operaciones realizadas y, para el caso del Consejero Delegado D. David Vila Balta, éste tiene asignado un Plan de acciones diferidas con las condiciones detalladas en el propio Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2016.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

Si bien en el supuesto del Consejero Delegado si que se cumple, en el caso del Presidente y máximo ejecutivo de la compañía los pagos por resolución del contrato si superan un importe equivalente a dos anualidades.

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Otra información de interés:

En el punto B.4 los datos de asistencia a la Junta General son un total de:

(i) 52,88 % para 2015 (aquí está incluido el 1,248% correspondiente a la autocartera de la sociedad) y

(ii) 63,94% para 2016 (aquí está incluido el 2% correspondiente a la autocartera de la sociedad).

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2017.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

Apartado E.3.) Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio

Los riesgos identificados se clasifican en las categorías de estrategia, negocio, financieros y operacionales:

- **Riesgos estratégicos**

  Se originarían por la exposición a pérdidas de oportunidades y de valor como consecuencia de una definición estratégica inadecuada, errores en su implantación, seguimiento inapropiado o incumplimiento.

  Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Alta Dirección define, adapta o modifica la estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente. En última instancia, la estrategia es aprobada por el Consejo de Administración, quien a su vez supervisa y controla que se cumplan los objetivos marcados.

- **Riesgos de negocio**

  El grupo Renta Corporación se encuentra expuesto a riesgos vinculados al sector inmobiliario, que pueden amenazar el desarrollo del negocio y la consecución de los objetivos estratégicos. En esta categoría se identifican principalmente los riesgos asociados al entorno, el marco regulatorio, la competencia, la imagen y la reputación y la cartera de productos.

  Con el fin de reducir la exposición a estos riesgos se realiza un seguimiento de todas y cada una de estas variables, redefiniendo –en su caso- la estrategia y elaborando los correspondientes planes de actuación:

  - La exposición al riesgo de entorno se analiza a partir del seguimiento de los mercados en los que Renta Corporación opera. El tipo de producto y el tipo de negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades, constituyen elementos mitigadores del riesgo.
  - El riesgo de regulación es consecuencia de cambios en la normativa que legisla el sector inmobiliario. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.
  - La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, de la dirección y de los empleados; por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de Gobierno Corporativo, o por factores externos que desacreditan o perjudican la imagen del sector inmobiliario.

    Para mitigar la exposición a este riesgo, Renta Corporación dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (Línea de Ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaría General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.

  - En relación al riesgo de competencia, cabe destacar que el negocio principal de Renta Corporación corresponde a la adquisición y transformación jurídica, física y técnica o urbanística de inmuebles en grandes ciudades (en la actualidad únicamente en Barcelona y Madrid). Por tanto, no compite con grandes constructores ni con promotores de suelo.

    En el contexto actual, por la parte de compras, la capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años.

Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada al mercado y para ello dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y en la localización de tales activos. Asimismo cuenta con procesos ágiles y una estructura adecuada para la rápida toma de decisiones.

En cuanto a la parte de ventas, Renta Corporación ha desarrollado equipos especializados en ventas de inmuebles según tipología de clientes.

- En relación al riesgo de cartera de productos, Renta Corporación realiza un seguimiento constante de:
  - La composición de la cartera en cuanto a mercados y tipología de producto y del interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.
  - La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes.
  - Análisis exhaustivo de las opciones de transformación y la rentabilidad futura según distintos escenarios, selección de la estrategia de transformación idónea que determine la rentabilidad esperada, elaboración de cuentas de resultados presupuestadas y seguimiento continuo de la ejecución de los planes de transformación y las posibles desviaciones.

- **Riesgos financieros**

Son los relacionados con la liquidez y la capacidad financiera, con el capital, con el crédito y con las variaciones en el tipo de cambio o tipo de interés.

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores a 8 años vista, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. Asimismo se alcanzó un acuerdo positivo entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y Renta Corporación para devolver en cómodos plazos el repago de su deuda con privilegio general.

El nivel de endeudamiento del Grupo Renta Corporación ha quedado en niveles muy reducidos, por lo que supone que la liquidez existente se podrá destinar a generar un mayor negocio en el Grupo.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender a los compromisos de pago en un corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo en la capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y aportar los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para el grupo.
- Adaptar la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.

La Sociedad reequilibro y saneo su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2016 no se han cumplido las expectativas estimadas en el Plan de Negocio, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2016 de 3,14 Mio €, siendo inferior a los 10 Mio €

incluidos en el Plan de Negocio 2016-2020, sin embargo se ha generado un EBITDA y flujos de caja suficientes para poder cumplir con los compromisos asumidos y seguir incrementando el Importe Neto de la Cifra de Negocios y la liquidez del Grupo. El Plan de Negocio está siendo revisado por un experto independiente a la Sociedad.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer ya que por el momento y tras el periodo de concurso acaecido, el negocio todavía no genera una liquidez suficiente para acometer proyectos de mayor envergadura.

Sin embargo el acuerdo con el fondo inmobiliario ha posibilitado que la Sociedad tenga acceso a muchas más operaciones que anteriormente no podía optar por falta de financiación.

Asimismo durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

Riesgo de capital

El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta. La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad en salvaguardar la capacidad del capital para 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.

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

Otro elemento adicional es el hecho de que la posición de desequilibrio patrimonial no se mida a nivel consolidado sino en cada una de las sociedades del grupo individualmente, lo cual queda mitigado por la aportación de participativos de RC Real Estate Finance al resto de sociedades del grupo. Este efecto ha quedado ampliado con la aprobación del Convenio de Acreedores al pasar a deuda participativa cualquier deuda entre las compañías del Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de la política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en efectivo en la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsibles dudas en su recuperación.

Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado completamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el acuerdo alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el ejercicio 2011.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y estableciendo, cuando sea factible, instrumentos de coberturas que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

- **Riesgos operacionales**

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones causados por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos. En consecuencia, esta categoría identifica riesgos asociados a las operaciones, información para la toma de decisiones, recursos humanos, dirección y gobierno, legal y tecnología y sistemas de información.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, que en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por la compañía.

La gestión de estos riesgos se encuentra descentralizada en los diferentes responsables de los procesos y supervisada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, desde la función de Auditoría Interna (asumida por un experto externo a la Sociedad) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto al Comité de Auditoría.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan de Negocio 2016-2020 por haber quedado el plan de viabilidad incluido en el Convenio de Acreedores superado por la realidad del mercado y la evolución de la compañía.

El nuevo plan de negocios para los próximos 5 años se rige por:

I. Contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

II. Estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para la cual se contempla:

- ❖ Incrementar en el margen operativo a partir del aumento del número de operaciones y del tamaño de las mismas.
- ❖ Aprovechar las oportunidades surgidas en el nuevo panorama competitivo del sector inmobiliario, concretamente, la gestión de activos con terceros y en especial con fondos de inversión inmobiliarias.
- ❖ Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

III. Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general.

Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar el beneficio neto anual en los próximos 5 años hasta alcanzar los 20 Millones de euros en el ejercicio 2020.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 24 de febrero de 2017, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016 y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2015, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance consolidado (páginas 1 a 2), Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (páginas 3 a 4), el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (página 5), el Estado de flujos de efectivo consolidado (páginas 6), la memoria consolidada (páginas 7 a 66) e Informe de gestión (páginas 67 a 71) ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Javier Carrasco Brugada.

FIRMANTES:

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y consejero Delegado

D. Carlos Tusquets Trias de Bes
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

D. Juan Gallostra Isern
Vocal

D. Javier Carrasco Brugada
Secretario

Oravla Inversiones, S.L.
Baldomero Falcones
Vocal