

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión Consolidado, junto con
el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe*.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 20 millones de euros (véase Nota 7).

De acuerdo a lo descrito en la Nota 4.d, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable y no son objeto de amortización. La determinación de dicho valor razonable se realiza de acuerdo con la valoración efectuada por un tercero ajeno a la entidad como experto que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información disponible y estudios de mercado, la tasa de descuento e inflación, períodos de comercialización, etc.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para este fin y la revisión por parte de nuestros expertos internos en valoración de dicho informe.

En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar la metodología de valoración utilizada por el experto independiente, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en la valoración relativas a las tasas de descuento e inflación, períodos de comercialización e ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y hemos obtenido las explicaciones necesarias.

Por último hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.d y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la norma contable aplicable.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que el Grupo mantiene en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo prepara modelos financieros para estimar la recuperabilidad de las bases imponibles negativas activadas, tomando en cuenta las novedades legislativas, y el último plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración.

Identificamos esta cuestión como clave en nuestra auditoría ya que la preparación de estos modelos requiere de un elevado nivel de juicio, básicamente en lo que respecta a las hipótesis incluidas en la proyección de evolución de los negocios, que afectan a la estimación realizada sobre la recuperación de los créditos fiscales activados.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y análisis de los modelos financieros, incluyendo el análisis de la coherencia de los resultados reales obtenidos por las distintas sociedades en comparación con los proyectados en los modelos del ejercicio anterior, la obtención de evidencia de la aprobación de los resultados presupuestados incluidos en los modelos del ejercicio actual así como la razonabilidad de las proyecciones de los ejercicios futuros, considerando la normativa fiscal aplicable.

Asimismo, hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal en el análisis de la razonabilidad de las hipótesis fiscales consideradas en base a la normativa fiscal aplicable.

Por último, hemos evaluado si la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contiene los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante 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 del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE 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.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 28 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir, para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borrás
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

28 de febrero de 2018

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any **2018** Núm. **20/18/00277**
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		22	37	FONDOS PROPIOS-		45.612	33.640
Inmovilizado material		118	145	Capital-		32.888	32.888
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	19.555	18.640	Capital escriturado		32.888	32.888
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		52	1.011	Prima de emisión		89.913	89.913
Participaciones puestas en equivalencia	Nota 9	52	646	Reservas de la Sociedad Dominante		20.956	21.022
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	Nota 19	-	365	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(106.023)	(108.813)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 10	2.575	61	Reservas consolidadas		(1.593)	(2.836)
Instrumentos patrimonio		2.525	25	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(3.013)	(2.567)
Otros activos financieros		50	36	Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		12.484	4.033
Activos por impuesto diferido		20.458	16.784	Total patrimonio neto	Nota 14	45.612	33.640
Total activo no corriente		42.780	36.678				
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias-	Nota 11	41.474	27.273	Deudas no corrientes-	Nota 16	23.644	23.731
Terrenos y solares		18.115	18.115	Deudas con entidades de crédito		21.531	21.374
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		22.025	6.993	Otros pasivos financieros		2.113	2.357
Opciones de compra		1.334	2.165	Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo	Nota 17	2.994	4.447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		4.558	2.787	Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	950	682
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 12	1.051	634	Total pasivo no corriente		27.588	28.860
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Notas 12 y 19	36	92				
Deudores varios	Nota 12	1.034	1.235	PASIVO CORRIENTE:			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.437	826	Deudas corrientes-	Nota 16	13.251	4.348
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-		-	878	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		7.912	1.939
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	Nota 19	-	878	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		732	2.317
Inversiones financieras a corto plazo-		137	217	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		4.350	-
Créditos a terceros		13	158	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		257	92
Otros activos financieros		124	59	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		6.213	4.219
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 13	3.715	3.234	Acreedores varios		3.161	2.469
Tesorería		3.715	3.234	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		78	77
Total activo corriente		49.884	34.389	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.244	1.537
TOTAL ACTIVO		92.664	71.067	Anticipos de clientes		730	136
				Total pasivo corriente		19.464	8.567
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		92.664	71.067

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	44.905	23.974
Otros ingresos de explotación		23	47
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Nota 18	(22.326)	(13.487)
Gastos de personal	Nota 18	(3.933)	(3.136)
Otros gastos de explotación		(8.082)	(5.957)
Amortización del inmovilizado		(76)	(68)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio		10.511	1.373
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 7	834	2.727
Ingresos financieros	Nota 18	520	540
Gastos financieros	Nota 18	(1.892)	(1.460)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	Nota 9	(124)	124
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio		9.849	3.304
Impuestos sobre beneficios		2.635	729
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio		12.484	4.033
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		12.484	4.033
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		-	-
Resultado básico por acción (Euros)	Nota 5	0,38	0,12
Resultado diluido por acción (Euros)	Nota 5	0,38	0,12

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	12.484	4.033
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos consolidado (I+II+III)	12.484	4.033
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	12.484	4.033
Total de ingresos y gastos atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Saldo 31 de diciembre de 2015	32.888	89.913	21.058	(118.121)	(1.776)	(2.340)	8.247	29.869
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.033	4.033
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	-	9.308	(1.061)	-	(8.247)	-
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	-	-	-	(283)	-	(283)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(36)	-	1	56	-	21
Saldo 31 de diciembre de 2016	32.888	89.913	21.022	(108.813)	(2.836)	(2.567)	4.033	33.640
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.484	12.484
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	2.790	1.243	-	(4.033)	-
Operaciones con accionistas:								
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	-	-	-	(557)	-	(557)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(66)	-	-	111	-	45
Saldo 31 de diciembre de 2017	32.888	89.913	20.956	(106.023)	(1.593)	(3.013)	12.484	45.612

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(6.186)	(1.058)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-		9.849	3.304
Ajustes al resultado-		738	(2.121)
Amortización del inmovilizado		76	68
Correcciones valorativas por deterioro		-	180
Variación de provisiones		-	(438)
Ingresos financieros	Nota 18	(520)	(540)
Gastos financieros	Nota 18	1.892	1.460
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(834)	(2.727)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación		124	(124)
Cambios en el capital corriente-		(14.221)	(31)
Existencias	Nota 11	(14.047)	(538)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(351)	3.087
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		177	(2.580)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(2.552)	(2.210)
Cobros (pagos) de intereses		(509)	(1.034)
Cobros de dividendos	Nota 9	194	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.237)	(1.176)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(982)	(147)
Pagos por inversiones-		(2.722)	(147)
Empresas del grupo y asociadas		(28)	(56)
Inmovilizado intangible		(4)	(5)
Inmovilizado material		(30)	(71)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(81)	-
Otros activos financieros	Nota 10	(2.579)	(15)
Cobros por desinversiones-		1.740	-
Empresas del grupo y asociadas		1.740	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		7.649	(154)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(512)	(262)
Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 14	(557)	(283)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 14	45	21
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		8.161	108
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 16	13.737	5.430
Emisión de otras deudas	Nota 16	4.361	8
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 16	(9.937)	(5.330)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		481	(1.359)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.234	4.593
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.715	3.234

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

**Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad del Grupo Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate. (en adelante, el Grupo Renta Corporación), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001, situándose su domicilio social y fiscal desde el 29 de octubre de 2007 en Vía Augusta, 252-260 (Barcelona) donde se encuentran sus oficinas principales.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) cotiza en el mercado continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Constituye el objeto de la Sociedad Dominante la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias (excepto las reguladas por la legislación especial), e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad Dominante consiste en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Dentro de estos procesos de transformación, la Sociedad Dominante 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.

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

Gestión transaccional-

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

Dentro de gestión transaccional, se distinguen las siguientes divisiones:

- Core: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de edificios residenciales con una inversión de hasta 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 y operaciones singulares: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios, normalmente de oficinas, industriales, hoteleros, centros comerciales, 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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

a las necesidades de la demanda de cada mercado. Las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios.

Gestión patrimonial-

La gestión patrimonial contempla 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.

Situación del Convenio de Acreedores y los efectos derivados del levantamiento del Concurso-

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante, junto con tres de sus sociedades dependientes 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.

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

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.

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

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 fueron 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 designó 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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se llevó 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 designaron. Los bienes adjudicados fueron transmitidos libres de toda carga o gravamen.

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

Los créditos con privilegio especial que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos serían satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y tuvieron la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se propusieron 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 aplicó 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 aplicó 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 25.000 euros a los 50.000 euros, se les aplicó una quita del 50% de su importe.
- (iii) A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se les aplicó una quita de un 85 % de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfarán en un plazo de ocho años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde el 8 de julio de 2014 (fecha de eficacia). Consecuentemente, se realizarán siete pagos, correspondiendo con el final de siete 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 realizará 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 años desde la fecha de eficacia.
- (ii) El 10 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres años desde la fecha de eficacia.
- (iii) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro años desde la fecha de eficacia.
- (iv) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco años desde la fecha de eficacia.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

- (v) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis años desde la fecha de eficacia.
- (vi) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete años desde la fecha de eficacia.
- (vii) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho años desde la fecha de eficacia.

Los acreedores subordinados a los que se les aplicase esta alternativa quedarían 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 quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las deudoras no pueden 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.

Fueron 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 fue acordada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante. 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 quedase 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 excediese de 3.300.000 euros y el solar identificado como Cánovas (Granollers) con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del 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.

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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 11). La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000.000 euros. La hipoteca fue 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 mantuvieron 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 quedaron 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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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

3) Resultados de la aplicación de los Convenios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y Convenios Singulares con deudores y acreedores referentes del Concurso de Acreedores de las sociedades individuales, a su valor nominal, son los siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Deudas financieras	-	-	18.853	19.034
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	4.412	5.663	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	2.107	2.283	965	1.009
Total Pasivo	6.519	7.946	19.818	20.043

Los saldos de estos créditos y deudas se encuentran registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas por su coste amortizado (descontados a una tasa del 5,12%). El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Deudas a corto plazo	1.676	1.379	279	241
Deudas a largo plazo-				
2018	-	1.663	-	262
2019	1.731	1.718	266	249
2020	1.741	1.770	253	237
2021	296	281	271	254
2022	281	268	14.730	14.028
Sigüientes	380	369	83	65
Total deudas aplazadas	6.105	7.448	15.882	15.336

Con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante y de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. han formalizado un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores ("Alternativa C"). En este sentido, los Administradores, junto con sus asesores legales, consideran que dicha condonación no vulnera en ningún caso las disposiciones del Convenio ni ningún precepto de la Ley Concursal, no alterándose en modo alguno el orden y la forma de satisfacción del resto de créditos concursales fijados por el Convenio.

Como consecuencia de la citada operación, se ha materializado la condonación y compensación de los créditos existentes entre ambas sociedades de acuerdo con sus valores razonables al 31 de diciembre de 2017 sin que la operación haya tenido impacto patrimonial alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Por su parte, durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha realizado pagos derivados del Convenio Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), derivados del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por importe de 1.290 miles de euros (Nota 14). El importe liquidado en el ejercicio 2016 ascendió a 900 miles de euros por el citado concepto.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de abril de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Renta Corporación, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Renta Corporación se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habrían sido publicadas por el IASB pero no habrían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 (Importes expresados en miles de euros)

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, y considerando el negocio de venta de inmuebles o prestación de servicios de intermediación en los que opera el Grupo, la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.

- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, la Dirección del Grupo ha llevado a cabo una evaluación del eventual efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, según se indica a continuación:

- *Clasificación y valoración de instrumentos financieros*

El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Del análisis preliminar no se desprenden modificaciones relevantes en la clasificación y medición de activos financieros en base a la tipología de instrumentos financieros y del modelo de negocio actual del Grupo. Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 12 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Respecto a los instrumentos de patrimonio, tanto cotizados como no cotizados, actualmente clasificados como inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 10) cuyos cambios de valor razonable se reconocen en el patrimonio, pero que se imputan a resultados cuando se venden, continuarán registrándose por su valor razonable, si bien, a fecha actual, el Grupo aún no ha decidido si reconocerá los cambios de valor con impacto en la cuenta de resultados consolidada, lo que podría incrementar la volatilidad del mismo, o bien si se acogerá a la opción irrevocable de clasificación en la nueva categoría con reconocimiento de los cambios de valor en patrimonio neto, que no permite la imputación posterior a resultados.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene activos de renta variable ni ha realizado, en ejercicios anteriores, renegociaciones de sus pasivos financieros que, de acuerdo con la NIC 39 fuesen consideradas como no sustanciales (motivo por el que no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance). En consecuencia, las modificaciones introducidas por la NIIF 9 en relación con la clasificación y medición de estos instrumentos no tendría impacto sobre las cuentas anuales consolidadas.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

• *Deterioro de valor de activos financieros*

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos 12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto, de la estimación preliminar sobre el importe de la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018 no se ha estimado dicho impacto sea significativo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, cierta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas. Una evaluación preliminar indica que gran parte de estos acuerdos cumplirán con la definición de arrendamiento conforme a la NIIF 16 y, por lo tanto, el Grupo reconocerá un activo por derecho de uso y el pasivo correspondiente.

El Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma y, a fecha actual, no ha decidido la opción que se aplicará en la fecha de transición.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-j).
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales (Notas 4-a y 4-b).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2017 con los métodos descritos en la Nota 4-d.
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-g)
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imposables negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 17).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-h).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 4-l y 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad.

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Renta Corporación han sido los siguientes:

Sociedades dependientes-

Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes y manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Ello, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

La participación de los minoritarios se presenta de la siguiente forma:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado adjunto, dentro del capítulo “Patrimonio Neto”, del Grupo. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Finalmente, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación al patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por las sociedades dependientes, debido a que, de acuerdo a lo dispuesto en la NIC 12 se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

Negocios conjuntos-

Se entiende por “Negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de la participación y se incluyen en el epígrafe “Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos” del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con una aportación patrimonial nula; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación al patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por los negocios conjuntos, debido a que, de acuerdo a lo dispuesto en la NIC 12 se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

En los Anexos I y II se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes y negocios conjuntos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Renta Corporación.

Por su parte, con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante formalizó la constitución de la sociedad Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCMI, S.A.U. Asimismo, las sociedades Alemina Investments, S.L. y Laterana Servicios y Gestiones, S.L. pasaron a ser consolidadas por el método de la participación (Nota 9).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, las sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U., Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. y Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. están inactivas.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado integral consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

j) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 28 de febrero de 2018, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para el año 2022 que se ha incorporado al ya existente para el Grupo Renta Corporación, quedando así cubiertos los cinco años del Plan Estratégico 2018-2022. Fruto de este plan, se ha ampliado el modelo de negocio del Grupo mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos en renta (propios y ajenos) que garantizan una mayor y más recurrente fuente de ingresos. Dicha línea de negocio se ha materializado durante el presente ejercicio con la formalización del contrato de gestión en exclusiva del negocio de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. descrito en la Nota 10 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas..

La actualización del plan estratégico para el período 2018-2022 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.

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el 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 (Nota 1).

El plan de negocios contempla la generación de beneficios futuros y flujos de efectivo que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha. El Grupo no presenta ningún supuesto de restricción sobre

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante presenta un patrimonio neto positivo por importe de 48.386 miles de euros.

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	13.665
A resultados negativos de ejercicios anteriores	13.665
Total distribuido	13.665

La Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos durante los últimos 5 años.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como por las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

a) Activos intangibles

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Pueden ser de "vida útil indefinida" cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas - o de "vida útil definida"- en los restantes casos.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que éstas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, de proceder en consecuencia.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra inicialmente a precio de adquisición o coste de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos que las sociedades del Grupo realizan para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén y los costes de fabricación, aplicados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias. Los costes activados por dicho concepto se presentan minorando el epígrafe "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización, determinados en función de los años de la vida útil estimada.

Las vidas útiles promedio de los distintos elementos del Grupo se detallan a continuación:

	Coficiente %
Instalaciones y mobiliario	10%
Equipos para procesos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10-16%

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor contable de los activos no es inferior al valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a los flujos de caja descontados futuros que generan dichos activos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el ingreso de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material

El Grupo revisa anualmente los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Los activos intangibles con una vida útil indefinida o aquéllos en los que no se ha iniciado la amortización son sometidos a prueba de deterioro de valor al menos al cierre de cada ejercicio anual y, en todo caso, con anterioridad a dicho cierre si existen indicios al respecto.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, hasta dicho límite.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen 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 de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. 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 anualmente 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 balance de situación consolidado, de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

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 utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es 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 mes a mes, 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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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.

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, descontando un período de comercialización.

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.

En particular, las principales hipótesis consideradas han sido:

- Rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo del Grupo.
- 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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de 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 2017.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

2017		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable ⁽¹⁾	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	19.555	(600)	590	3,07%	2.720	(2.420)	12,37%
Total	19.555	(600)	590	3,07%	2.720	(2.420)	12,37%

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2017.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2017, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 600 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un -3,07%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 2.720 miles de euros representando un 12,37% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2017.

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

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, hubiera sido 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.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 635 y 486 miles de euros (Nota 18), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

e) Contratos de arrendamiento

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como operativos cuando cumplen las condiciones establecidas en la NIC 17, es decir, cuando la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, son atribuibles al arrendador, contabilizándose los gastos correspondientes, incluyendo, en su caso, incentivos concedidos por el arrendador, en función de su devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Clasificación y valoración posterior

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado utilizando el tipo de interés efectivo.
3. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo.
4. Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición (Nota 9).

Al reconocer inicialmente un activo financiero, el Grupo los valora a su valor razonable, ajustado (en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados) por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a los activos financieros disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Los préstamos y cuentas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran posteriormente a coste amortizado, entendiéndose este cómo el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o en menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Aquellas inversiones financieras en capital de sociedades no cotizadas cuyo valor de mercado no puede ser medido de forma fiable son valoradas a coste de adquisición menos el importe del deterioro correspondiente.

Las sociedades del Grupo presentan los depósitos y fianzas al coste de adquisición y/o importes entregados

Pasivos financieros

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del tipo de interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado integral consolidado.

g) Existencias

Las existencias, constituidas por promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

El Grupo ha capitalizado costes financieros durante el ejercicio 2017 por importe de 263 miles de euros.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas. 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.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el período 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 (Nota 4-k).

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto tras su activación se reconocen en el epígrafe "Deterioro de suelos, promociones en curso y terminadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros el Grupo reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo.

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas internamente salvo en aquellos casos en los que éstas se han mantenido en propiedad para un periodo superior a 12 meses y no se han producido ventas. En este caso, el Grupo evalúa su valor neto realizable mediante tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración 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, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca.

En cuanto a las valoraciones externas, éstas 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.

En particular, la metodología de valoración aplicada para los suelos ha sido 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.

h) Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

i) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

j) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

k) Corriente / no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses, han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

l) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de condiciones establecidas por las NIIF.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente tres planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016 y 10 de mayo de 2017 por el Consejo de Administración, respectivamente (Nota 14)

Adicionalmente existe concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas (Nota 14).

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión (valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en el momento del acuerdo del plan). Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

n) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Dentro del epígrafe de "Activos por impuestos diferidos" se incluyen los impuestos anticipados y créditos fiscales (Nota 17), cuya recuperación y/o aplicación se prevé que se realizará en un plazo superior a un año. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación por su saldo neto.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En la determinación de los activos por impuestos el Grupo establece un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas. Así, sobre la base de la estimación de las bases imponibles individuales de las sociedades que conforman el Grupo, se determina el plazo esperado de aplicación de los activos por impuestos diferidos, considerando, asimismo, el calendario de utilización de las deducciones pendientes de aplicación sujetas a compensación en ejercicios posteriores dentro de los plazos legales para el aprovechamiento de las mismas (Nota 17).

o) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las Juntas Generales de Accionistas/Socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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.

Venta de bienes inmuebles -

Las ventas de bienes inmuebles 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 las permutas de inmuebles, la posible diferencia entre el coste de adquisición del inmueble cedido por el Grupo y el valor del inmueble recibido, 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, éste quedará diferido hasta el momento en que éstas se cumplan y la permuta o compra-venta queden definitivamente perfeccionadas.

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

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, éste 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 en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

r) Información sobre medioambiente

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.

s) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	19.555
Total activos	-	-	19.555

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	18.640
Total activos	-	-	18.640

5. Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	12.484	4.033
- procedente de actividades continuadas	12.484	4.033
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.888	32.888
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.888	32.888
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	0,38	0,12
- procedente de actividades continuadas	0,38	0,12

(*) Se incluye el número de acciones propias de la Sociedad Dominante.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

6. Información financiera por segmentos

El Grupo con motivo de su plan de negocio distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial tal y como se detalla en la Nota 1.

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

La Gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona.

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes de balance y pérdidas y ganancias consolidadas, para los ejercicios 2017 y 2016, en miles de euros:

Ejercicio 2017

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	19.555	140	19.695
Inversiones empresa grupo y asociadas	52	-	-	52
Inversiones financieras largo plazo	-	2.500	75	2.575
Activos por impuesto diferido	-	-	20.458	20.458
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	52	22.055	20.673	42.780
Existencias	41.474	-	-	41.474
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	1.869	180	2.509	4.558
Inversiones financieras a corto plazo	84	40	13	137
Tesorería	-	-	3.715	3.715
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	43.427	220	6.237	49.884
TOTAL ACTIVO	43.479	22.275	26.910	92.664
PATRIMONIO NETO	-	-	45.612	45.612
Deudas no corrientes	-	6.605	17.039	23.644
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	2.994	2.994
Pasivo por impuesto diferido	-	-	950	950
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	6.605	20.983	27.588
Deudas corrientes	9.399	3.488	364	13.251
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.089	70	3.054	6.213
TOTAL PASIVO CORRIENTE	12.488	3.558	3.418	19.464
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.488	10.163	70.013	92.664

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	43.015	1.890	-	44.905
Otros ingresos de explotación	5	1	17	23
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(22.341)	15	-	(22.326)
Gastos de personal	(3.430)	(223)	(280)	(3.933)
Otros gastos de explotación	(4.711)	(1.113)	(2.258)	(8.082)
Amortización del inmovilizado	-	-	(76)	(76)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	12.538	570	(2.597)	10.511
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	834	-	834
Ingresos financieros	233	-	287	520
Gastos financieros	(211)	(261)	(1.420)	(1.892)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	(124)	-	-	(124)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	12.435	1.143	(3.729)	9.849
Impuestos sobre beneficios	-	(268)	2.903	2.635
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	12.435	875	(826)	12.484

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	29.732	13.083	2.090	44.905

Ejercicio 2016

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	18.640	182	18.822
Inversiones empresa grupo y asociadas	1.011	-	-	1.011
Inversiones financieras largo plazo	-	-	61	61
Activos por impuesto diferido	-	-	16.784	16.784
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.011	18.640	17.027	36.678
Existencias	27.273	-	-	27.273
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	1.816	94	877	2.787
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	734	-	144	878
Inversiones financieras a corto plazo	169	35	13	217
Tesorería	-	-	3.234	3.234
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	29.992	129	4.268	34.389
TOTAL ACTIVO	31.003	18.769	21.295	71.067
PATRIMONIO NETO	-	-	33.640	33.640
Deudas no corrientes	-	7.013	16.718	23.731
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	4.447	4.447
Pasivo por impuesto diferido	-	-	682	682
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	7.013	21.847	27.588
Deudas corrientes	4.072	92	184	4.348
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.080	582	557	4.219
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7.152	674	741	8.567
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.152	7.687	56.228	71.067

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

	TRANSACCIONAL	PATRIMONIAL	NO ASIGNABLE	TOTAL
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	23.479	447	48	23.974
Otros ingresos de explotación	36	-	11	47
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(13.539)	50	2	(13.487)
Gastos de personal	(2.546)	-	(590)	(3.136)
Otros gastos de explotación	(4.319)	(189)	(1.449)	(5.957)
Amortización del inmovilizado	-	-	(68)	(68)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	3.111	308	(2.046)	1.373
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	2.727	-	2.727
Ingresos financieros	-	-	540	540
Gastos financieros	(255)	(289)	(916)	(1.460)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	124	-	-	124
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	12.435	1.143	(3.729)	3.304
Impuestos sobre beneficios	(682)	-	1.411	729
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	12.435	875	(826)	4.033

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	17.508	5.980	486	23.974

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2017 y 2016.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias en los ejercicios 2017 y 2016.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo a 31 de diciembre de 2015	-
Traspos	15.913
Variaciones de valor	2.727
Saldo a 31 de diciembre de 2016	18.640
Adiciones y dotaciones	81
Variaciones de valor	834
Saldo a 31 de diciembre de 2017	19.555

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 834 y 2.727 miles de euros, respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Nota 4-d).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Superficie total (m2)	
	31/12/2017	31/12/2016
Residencial	4.669	4.669
Locales	711	711
Total	5.380	5.380

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones inmobiliarias se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Deuda	Valor de mercado	Deuda	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	6.814	19.555	7.013	18.640
Total	6.814	19.555	7.013	18.640

8. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendatario-

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
En un año	155	128
De 2 a 5 años	98	18
A más de 5 años	-	-

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2017 y 2016 asciende a 173 y 123 miles de euros, respectivamente.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Los contratos de arrendamientos más significativos corresponden a las actuales oficinas de la Sociedad Dominante en Barcelona y Madrid.

En su condición de arrendador-

El Grupo no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas mínimas no cancelables de importe significativo.

9. Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos

El saldo de las participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.16	31.12.17
Alemina Investments, S.L.	400	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	246	31
Total	646	52

Las inversiones en empresas asociadas corresponden a la participación del 10% en el capital que la Sociedad Dominante 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 Investment, S.L. procedió a la adaptación previa del edificio que ostenta y al inicio de la venta del mismo en unidades individuales (viviendas), concluyendo la totalidad de las ventas en el presente ejercicio 2017. Por su parte, Leterana Servicios y Gestiones, S.L. es poseedora de un edificio sobre el cual realizó su adaptación en el ejercicio 2016, procediendo a la totalidad de la venta del mismo, en unidades individuales (viviendas), durante el presente ejercicio 2017.

Estas inversiones, consideradas como cartera de valores en el ejercicio 2015 por no ser su actividad significativa, fueron consideradas en el ejercicio 2016 como inversiones en negocios conjuntos. Este tratamiento se realizó bajo la consideración que fue durante dicho ejercicio cuando la actividad de estas sociedades se materializó. 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. La mejor estimación del Grupo a 31 de diciembre de 2016 fue que la misma sería del 10%.

Las principales variaciones del ejercicio son debidas principalmente al reparto de dividendos en la sociedad Alemina Investments, S.L. y la sociedad Leterana Servicios y Gestiones, S.L. por importe de 159 y 35 miles de euros, respectivamente y devolución de prima de emisión por importes de 187 y 311 miles de euros, respectivamente.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

10. Inversiones financieras a largo plazo

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	2.525	-	2.525
Préstamos y partidas a cobrar	-	50	50
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.525	50	2.575

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	25	-	25
Préstamos y partidas a cobrar	-	36	36
Saldo a 31 de diciembre de 2016	25	36	61

Activos financieros disponibles para la venta – Participación en Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.

Con fecha 10 de abril de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la escritura pública de constitución de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la transmisión del 98,0590% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada a cuatro nuevos accionistas, siendo Pylades Investments Holding, B.V. (sociedad perteneciente al grupo APG) el nuevo accionista mayoritario con una participación del 97,04% en el capital social.

Posteriormente y, mediante sucesivas ampliaciones de capital materializadas durante los meses de mayo, septiembre y noviembre de 2017, se ha ampliado el capital social de dicha sociedad participada en un importe agregado de 128.800 miles de euros, ascendiendo las aportaciones materializadas por el Grupo a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%.

En este sentido, con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de prestación de servicios (Asset Management Agreement) con Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. por el cual prestará servicios administrativos, contables y fiscales así como llevará a cabo, en exclusiva, la gestión de todo su negocio inmobiliario, incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión, de desarrollo de proyectos inmobiliarios así como las necesarias propuestas de desinversión para una adecuada rotación de activos. Los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante el ejercicio 2017 han ascendido a 1.455 miles de euros (Nota 18).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Los principales datos de la citada sociedad se adjuntan en la siguiente tabla:

2017	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta	Accionista/Socio
		Capital	Reservas	Resultado			
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES: VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	128.800	1.439	(126)	1,94%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

11. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	18.115	23.547	1.196	(30)	42.828
Adiciones y dotaciones	-	12.616	3.391	(210)	15.797
Trasposos	-	(15.653)	(260)	-	(15.913)
Bajas y retiros	-	(13.517)	(1.952)	30	(15.439)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	18.115	6.993	2.375	(210)	27.273
Adiciones y dotaciones	-	35.606	4.405	(455)	39.556
Trasposos	-	1.752	(1.752)	-	-
Bajas y retiros	-	(22.326)	(3.238)	209	(25.355)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	18.115	22.025	1.790	(456)	41.474

Las adiciones registradas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose ésta a cabo, en muchos casos, dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el presente ejercicio el Grupo ha materializado la venta de determinadas unidades residenciales (pisos y plazas de parking) relacionadas promociones o transformaciones realizadas en las ciudades de Barcelona y Madrid que han supuesto la baja de 22.326 miles de euros de coste.

Los intereses capitalizados por el Grupo durante el ejercicio 2017 han ascendido a 188 miles de euros.

Opciones de Compra –

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 de 2017 y 2016:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Número de Opciones de Compra Brutas (en número)	14	23
Primas Brutas de Opciones de Compra (en miles de euros)	1.790	2.375
Derechos de inversión por Opciones de Compra Brutas (en miles de euros)	135.343	165.930

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

El saldo neto de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian con rigor, y para las 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 que van a ser objeto de la actividad del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.790 miles de euros siendo el importe de la provisión de dichas primas de 455 miles de euros. El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 88.901 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año.

Deterioros -

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no mantiene deterioro alguno asociado a las partidas "Terrenos y Solares" y "Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" dado que, de acuerdo a los criterios de valoración descritos en la Nota 4-g, no se estima una reducción de su valor neto de realización. Conforme a las condiciones del Convenio de Acreedores descritas en la Nota 1, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. constituyó hipoteca sobre el suelo registrado en la partida "Terrenos y Solares" en garantía de los acreedores adheridos a la Alternativa B del citado convenio. En este sentido, llegado el vencimiento de la deuda, los citados acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna de las deudoras. Dicha condición ha sido considerada por el experto independiente, CoreSolutions, S.L. en la determinación del valor recuperable del activo.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a la partida "Opciones de compra" por importe de 455 miles de euros vinculado con aquellas opciones que no se estima ejecutar en su vencimiento.

Otros aspectos -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, no existen compromisos de venta de promociones no reconocidos como ingreso por no estar formalizadas las escrituras de transmisión de propiedad.

Se incluyen al 31 de diciembre de 2017 y 2016 inmuebles afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Terrenos y solares	15.289	18.115	14.545	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	12.576	14.146	4.072	6.673
Total	27.865	32.261	18.617	24.788

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

12. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes	1.051	634
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	36	92
Deudores varios	1.034	1.235
Total	2.121	1.961

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el análisis de la antigüedad de la cuenta de clientes y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo no vencido	1.961	1.591
Vencido de 1 a 90 días	1	6
Vencido de 91 a 180 días	-	49
Vencido a más de 180 días	159	315
Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios	2.121	1.961

13. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" asciende a 3.715 y 3.234 miles de euros, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

No existen importes indisponibles al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

14. Patrimonio Neto

Capital social

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante inició su cotización en el mercado continuo en las bolsas de Madrid y Barcelona el 5 de abril de 2006 (Nota 1). Como consecuencia de la presentación del concurso voluntario de acreedores el 19 de marzo del 2013, quedó suspendida su cotización bursátil en el mercado continuo, volviendo a la cotización el 30 de octubre de 2014, una vez superada la situación concursal con fecha 8 de julio de 2014 (Nota 1).

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, son las siguientes:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

	31/12/2017			31/12/2016		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:						
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	7.877.318	24,84%	292.281	9.080.709	28,50%
Briarwood Capital Partners LP	1.649.525	-	5,02%	1.649.525	-	5,02%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	-	5,00%	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Metavalor FI	1.205.707	-	3,67%	-	-	-
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%	657.770	-	2,00%
Jormavi, S.L.	-	-	-	1.650.000	-	5,02%

Con fecha 26 de enero de 2018, D. Luis Hernández de Cabanyes ha comunicado a Comisión Nacional del Mercado de Valores la enajenación de 108.228 acciones, reduciendo su porcentaje hasta el 24,51% del capital social.

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2018, Briarwood Capital Partners, L.P. ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la enajenación de 9.520 acciones, reduciendo su porcentaje hasta el 4,99% del capital social.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

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

Prima de emisión –

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

Durante los ejercicios 2016 y 2017 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

Reserva legal –

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017, la reserva legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Reservas voluntarias –

A 31 de diciembre de 2017, el importe de las reservas voluntarias de la Sociedad Dominante se sitúa en los 14.378 miles de euros.

Dichas reservas son de libre disposición, no obstante, mientras la Sociedad Dominante tenga pérdidas pendientes de compensar, el destino de las reservas voluntarias es su compensación.

Acciones propias –

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2015	490.376	490	2.340
Pagos basados en acciones propias	(14.081)	(14)	(56)
Adquisición de acciones propias	167.436	168	283
Saldo a 31 de diciembre de 2016	643.731	644	2.567
Pagos basados en acciones propias	(27.736)	(28)	(111)
Adquisición de acciones propias	191.811	192	557
Saldo a 31 de diciembre de 2017	807.806	808	3.013

A fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó 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, autorizando expresamente al Consejo de Administración según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, 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.

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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017

(Importes expresados en miles de euros)

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente tres planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016 y 10 de mayo de 2017 por el Consejo de Administración, respectivamente.

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionista.

Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. Asimismo, el plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. Finalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contempla inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022.

Dichos planes tienen por objeto retribuir a los empleados adheridos 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 2017 se han entregado 27.736 acciones propias (14.081 en el ejercicio 2016), de acuerdo a lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 45 miles de euros (20 miles de euros en 2016), registrándose en el epígrafe "Otros gastos sociales". La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 66 miles de euros (36 miles de euros en 2016), se ha registrado como una minoración del epígrafe "Reservas".

15. Contingencias

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, el 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 13 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.

Con fecha 3 de julio de 2015 la Sociedad Dominante y la Agencia Tributaria firmaron un Acuerdo Singular de Pago donde se determinó que el importe pendiente de pago ascendía 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. Por el importe restante de 6.753 miles de euros, pendiente de pago, se acordó un calendario de pagos aplazados en 5 años, habiéndose realizado el primer pago el 20 de diciembre de 2015.

Por otro lado, la deuda controvertida mencionada anteriormente, tiene su origen en las declaraciones liquidaciones de IVA del Grupo (régimen especial de Grupo por el que legalmente se declara a todas las entidades del Grupo responsables solidarias de la deuda), motivo por el cual, la Agencia Tributaria remitió a las compañías que

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

formaban el citado Grupo de IVA (Renta Corporación Real Estate, S.A., 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 el Grupo Renta Corporación.

No obstante, al tratarse de una única deuda a abonar por el Grupo, el cumplimiento del Acuerdo Singular de Pago por parte de la Sociedad Dominante, supondrá la extinción total de la misma, por lo que, aun cuando finalmente se confirmará 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.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 el Tribunal Supremo ha admitido el recurso de casación presentado por la Sociedad Dominante contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, el 13 de mayo de 2013, respectiva a la calificación del crédito con la Agencia Tributaria mencionado anteriormente.

Según la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

16. Deudas corrientes y no corrientes

El detalle de las “Deudas corrientes y no corrientes”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros								
	Corto plazo	Largo plazo						Total largo plazo	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamo participativo	-	163	155	147	14.460	-	14.925	14.925	
Préstamos hipotecarios	-	217	225	233	242	5.689	6.606	6.606	
Otros pasivos financieros:									
Deuda concursal (Nota 1)	-	348	331	420	551	463	2.113	2.113	
Total deudas no corrientes	-	728	711	800	15.253	6.152	23.644	23.644	
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	368	199	255	262	268	6.928	7.912	8.280	
Intereses y otros	364	-	-	-	-	-	-	364	
Otros pasivos financieros:									
Otros préstamos	-	4.350	-	-	-	-	4.350	4.350	
Intereses y otros	257	-	-	-	-	-	-	257	
Total deudas corrientes	989	4.549	255	262	268	6.928	12.262	13.251	

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamo participativo	-	163	155	148	141	13.754	14.361	14.361
Préstamos hipotecarios	-	201	209	217	225	6.161	7.013	7.013
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	344	327	316	394	976	2.357	2.357
Total deudas no corrientes	-	708	691	681	760	20.891	23.731	23.731
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	2.133	82	140	146	146	1.425	1.939	4.072
Intereses y otros	184	-	-	-	-	-	-	184
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y otros	92	-	-	-	-	-	-	92
Total deudas corrientes	2.409	82	140	146	146	1.425	1.939	4.348

Préstamos participativo no corriente –

El préstamo participativo no corriente incluye la deuda correspondiente a los acreedores financieros adheridos a la Alternativa B del Convenio de Acreedores de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales y cuyo vencimiento está previsto para el año 2022. Dicha deuda se registra a coste amortizado, habiendo sido descontada a una tasa del 5,12%. El valor de dicho préstamo, una vez considerados los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas asciende a 19 millones de euros. Dicho incremento se corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

En garantía de esta deuda participativa se constituyó hipoteca sobre el suelo descrito en la Nota 1. De acuerdo a lo establecido en el Convenio de Acreedores, llegado el vencimiento de la deuda los acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna al Grupo.

Préstamos hipotecarios y otros préstamos –

No corriente-

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda contraída por el Grupo para financiar las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Corriente –

Durante el presente ejercicio el Grupo ha firmado seis nuevos contratos de préstamo hipotecario por importe de 14.747 miles de euros, así como cinco préstamos particulares por importe conjunto de 4.350 miles de euros destinados a financiar el desarrollo de varias promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de “Existencias” al 31 de diciembre de 2017 (Nota 11). El préstamo hipotecario tiene vencimiento fijado a más de 5 años (con sus respectivas cuotas de amortización) mientras que los préstamos particulares tienen vencimiento fijado en el año 2019.

En aplicación de la modificación de la NIC 7, a continuación, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el balance de situación consolidado inicial y final, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no lo suponen:

	Miles de Euros					31/12/2017
	01/01/2017	Flujos de caja	Sin impactos en flujos de caja			
			Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	
Deudas con entidades de crédito:						
Préstamo participativo largo plazo	14.361	-	-	744	(180)	14.925
Préstamos hipotecarios largo plazo	8.952	5.774	-	-	(208)	14.518
Otros préstamos largo plazo	-	4.350	-	-	-	4.350
Deuda concursal largo plazo	2.357	-	-	123	(367)	2.113
Préstamos hipotecarios corto plazo	2.133	(1.973)	-	-	208	368
Intereses y otros corto plazo	276	10	154	-	181	621
Total pasivos de actividades de financiación	28.079	8.161	154	867	(366)	36.895

Avales y garantías –

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha prestado avales a favor de terceros por importe de 1.689 miles de euros (2.950 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), en su mayor parte para garantizar las obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado.

Intereses –

El tipo de interés de la deuda hipotecaria vigente a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es del Euribor más un spread sobre el mismo de 3,55 y 3,59 puntos básicos, respectivamente.

Asimismo, el tipo de interés de los préstamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2017 es del 12%.

A 31 de diciembre de 2017, los intereses devengados y no pagados ascienden a 518 miles euros.

Objetivo de la política de gestión de riesgos –

La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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 la Dirección General Corporativa del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este Departamento identifica, evalúa y cubre 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.

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 por importe nominal 18,1 millones de euros garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés fijo 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 2017, al ser el resultado consolidado superior a los 10 millones de euros, este crédito ha devengado intereses variables por este concepto (el ejercicio 2016 no 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 2017, 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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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 durante los ejercicios 2017 y 2016 con varias entidades de crédito españolas. Estas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal inferior a los dos años.

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.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	57	69	146	122
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	268	64	391	1
Hacienda Pública, por impuesto corriente	2.112	693	-	-
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	1.418	1.215
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	-	-	253	168
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	36	31
Total saldos corrientes	2.437	826	2.244	1.537
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	2.994	4.447
Pasivos por impuesto diferido	-	-	950	682
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas	19.759	16.784	-	-
Otros activos por impuestos diferidos	699	-	-	-
Total saldos no corrientes	20.458	16.784	3.944	5.129

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores en fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió a 31 de diciembre de 2013 el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto de Sociedades y por el Impuesto sobre Valor Añadido, por lo que las sociedades integrantes del Grupo pasaron a la tributación individual.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Durante el ejercicio 2015, una vez aprobado del Convenio de Acreedores mencionado en la Nota 1, el Grupo Renta Corporación volvió a la tributación consolidada avanzada por Impuesto Sobre el Valor Añadido en Régimen de Prorrata Especial.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015 establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros, en un 50% si la cifra de negocio se encuentra entre los 20 y 60 millones de euros y en un 70% si la cifra de negocio es inferior a los 20 millones de euros. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			12.715
Diferencias permanentes:			
Dividendos	-	(194)	(194)
Donaciones	249	-	249
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	1.936	-	1.936
Otros	1	-	1
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	-	(210)	(210)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	75.559	-	75.559
Amortización no deducible	-	(15)	(15)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	425	-	425
Gastos financieros no deducibles	597	-	597
Base imponible (resultado fiscal)	78.767	(419)	91.063

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			1.054
Diferencias permanentes:			
Donaciones	114	-	114
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	4.861	-	4.961
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	-	(438)	(438)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	6.665	-	6.665
Amortización no deducible	-	(15)	(16)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	210	-	210
Gastos financieros no deducibles	640	-	640
Base imponible (resultado fiscal)	12.490	(453)	13.091

El aumento de la base imponible fiscal por diferencias permanentes de los ejercicios 2017 y 2016 corresponde principalmente, a la aplicación del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. En consecuencia, el Grupo ha integrado en la base imponible del presente y anterior ejercicio un importe de 5.606 miles de euros,

Por su parte, la disminución de la base imponible por diferencias permanentes se corresponde a la reversión de la provisión dotada en ejercicios anteriores regularizar el valor de la participación mantenida en la sociedad Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Finalmente, el aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales del ejercicio 2017 se corresponde, principalmente, a la reversión e imputación en la base imponible de la totalidad de los ajustes negativos registrados en el ejercicio 2014 en concepto de quitas y esperas de los créditos intragrupo una vez se ha materializado la condonación de dichas deudas con fecha 31 de diciembre de 2017 (Nota 1).

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

	Miles de euros	
	2017	2016
Total Resultado contable antes de impuestos	12.715	1.054
Diferencias permanentes	1.992	4.975
Resultado contable ajustado	14.707	6.029
Cuota al 25%	(3.677)	(1.507)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(18.834)	(1.766)
Deducciones	373	245
Compensación bases imponibles negativas	21.603	2.482
Activación de crédito fiscal	3.419	2.048
Pasivos por impuesto diferido revalorizaciones inversiones inmobiliarias	(268)	(682)
Otros ajustes	19	(91)
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.635	729
- Por impuesto corriente	(771)	(571)
- Por impuesto diferido	3.406	1.300

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto de Sociedades del ejercicio 2017 corresponden a la mejor estimación posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y pueden diferir de la liquidación definitiva del impuesto del ejercicio cuyo plazo de presentación comprende del 1 al 25 de julio de 2018.

Impuestos diferidos de activo netos –

El movimiento del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros						
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017
Activos por impuesto diferido:							
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	38.240	2.048	(1.666)	38.622	3.419	(18.890)	23.151
Otros	443	-	-	443	255	-	698
Pasivos por impuesto diferido	(23.947)	-	1.666	(22.281)	-	18.890	(3.391)
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo netos	14.736	2.048	-	16.784	3.674	-	20.458

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 54.985 miles euros en Renta Corporación Real Estate, S.A. y de 56.417 miles de euros en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Dicha situación implicó que en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, el Grupo, atendiendo al criterio establecido en el artículo 19.14 de la TRLIS, realizase 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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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. El Grupo disponía al 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 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, por importe de 27.850 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.

De acuerdo a lo anteriormente indicado, el Grupo ha revertido en el ejercicio 2017 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas indicadas por importe de 75.559 miles de euros cuyos impuestos diferidos asociados ascienden a 19.271 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2017, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 20.458 miles de euros, cuya recuperación se ha estimado de acuerdo a la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2018.

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

- Se ajusta a un plazo temporal de 5 años, quinquenio 2018-2022, 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.
- 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.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2017 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	2016	Compensación Bases Imponibles	2017
2008	78.637	45.455	33.182
2009	65.134	40.956	24.178
2010	38.609	-	38.609
2011	7.213	-	7.213
2012	43.394	-	43.394
2013	2.873	-	2.873
2014	42.976	-	42.976
Total	278.836	86.411	192.425

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 2017 asciende a 92.604 miles de euros sobre un total de 192.425 miles de euros.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducciones –

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2017 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores, las cuales no han sido capitalizadas en el balance de situación consolidado adjunto, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por reinversión	2008	192	2023
	2009	56	2024
	2010	38	2025
		286	

Impuestos diferidos de pasivo –

	Miles de Euros				
	31/12/2015	Adiciones	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017
Revalorizaciones inversiones inmobiliarias	-	682	682	268	950
Total pasivos por impuesto diferido	-	682	682	268	950

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

18. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ventas de inmuebles	29.732	17.508
Gestión de proyectos inmobiliarios	13.083	5.980
Prestación de servicios patrimonial	1.455	-
Alquileres	635	486
Total	44.905	23.974

La totalidad de la cifra neta de negocios del Grupo se ha realizado en el mercado nacional, principalmente en los mercados de Barcelona y Madrid.

Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación

El epígrafe " Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación " de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 8)	35.343	12.616
Traspaso de opciones de compra (Nota 8)	1.752	260
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	(37.095)	(12.876)
Variación de existencias de las bajas (Nota 8)	(22.326)	(13.517)
Reversión del deterioro de las existencias (Nota8)	-	30
Total	(22.326)	(13.487)

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	3.466	2.754
Seguridad Social a cargo de la Empresa	416	348
Otros gastos sociales	51	34
Total	3.933	3.136

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 45 y 20 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio de los planes de acciones a empleados, directivos y Consejero Delegado descritos en la Nota 13.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2017 y 2016 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	39	120
Otros Ingresos financieros	481	420
Total ingresos financieros	520	540
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Notas 1)	(867)	(856)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(1.213)	(604)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	188	-
Total gastos financieros	(1.892)	(1.460)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(1.372)	(920)

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

Ejercicio 2017

	Miles de Euros					
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Dividendos recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Ingresos/(gastos) por intereses financieros por actualización de deudas
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(115)	-	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(40)	-	-	-	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	1.464	-	-	-	-	-
Alemina Investments, S.L.	52	-	159	-	4	-
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	241	-	35	-	35	-
Fundación Renta Corporación	-	-	-	(247)	-	-
Total	1.757	(155)	194	(247)	39	-

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(100)	-
Oravla, S.L.	-	(36)	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	-	-	-
Alemina Investments, S.L.	478	-	45
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	2	-	75
Iglú Verde, S.L.	-	(30)	-
Total	480	(166)	120

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 se ha materializado la condonación recíproca de los créditos que la Sociedad Dominante y su sociedad íntegramente participada, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Saldos con vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros
	Cuentas a cobrar corrientes
Alemina Investments, S.L.	36
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	21
Total	57

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Créditos concedidos no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Cuentas a cobrar corrientes
Alemina Investments, S.L.	365	55	-
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	-	823	-
Second House, S.L.U.	-	-	92
Total	365	878	92

20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Ejercicio 2017

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

Ejercicio 2016

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Carlos Tusquets Trías de Bes	Consejero	Externo independiente
Juan Gallostra Isern	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos
Javier Carrasco Brugada	Secretario consejero	Otros consejeros externos

Durante el ejercicio 2017 han sido nombrados como consejeros Ainoa Grandes Massa, Luis Conde Moller y Manuel Valls Morató. Así mismo, José M^a Cervera ha sido nombrado secretario no consejero. A su vez, durante el ejercicio 2017 han causado baja los consejeros Carlos Tusquets Trías de Bes, Javier Carrasco Brugada y Juan Gallostra Isern.

Los actuales miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Directas	Indirectas	Total	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	23,95%	24,84%	0,89%	27,61%	28,50%
D. David Vila Balta (*)	0,51%	-	0,51%	0,50%	-	0,50%
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06%	-	0,06%	-	-	-
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	-	5,00%	5,00%	-	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,63%	-	1,63%	1,72%	-	1,72%

(*) Consejeros ejecutivos

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración –

Las retribuciones devengadas en el Grupo Renta Corporación durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

	Miles de Euros	
	2017	2016
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**)	749	634
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	147	151
Retribución comisiones Delegadas	76	76
Total	972	861

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.

(**) Incluye el Plan de acciones del Vicepresidente y Consejero Delegado.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados del Grupo por importe de 59 miles de euros, en ambos ejercicios. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Asimismo, durante 2017 y 2016 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones adicionales ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 2 miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la Alta Dirección –

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad Dominante son todas aquellas personas que forman parte de la alta dirección, en concreto los 2 Consejeros Ejecutivos y el Director General Corporativo.

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2017 han ascendido a 1.016 miles de euros, de los cuales 749 miles de euros en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (860 y 634 miles de euros durante el ejercicio 2016, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluyen para el ejercicio 2017 la entrega de 5.692 acciones por importe de 9 miles de euros (2.846 acciones por importe de 4 miles de euros entregadas para 2016) al Consejero Delegado y 2.846 acciones por importe de 4 miles de euros (1.423 acciones por importe de 2 miles de euros para 2016) al Director General Corporativo, correspondientes al plan de acciones establecido por el Grupo que se menciona en la Nota 11.

Las acciones establecidas en el plan a entregar en los ejercicios 2018 a 2020 al Consejero Delegado y Director General Corporativo de la Sociedad Dominante ascienden a 45.545 (51.237 a 31 de diciembre de 2016 para el período 2017-2020) y a 22.769 (25.615 a 31 de diciembre de 2016 para el período 2017-2020), respectivamente.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los dos Consejeros Ejecutivos miembros de la alta dirección, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

21. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2017		Nº Medio de empleados 2016	
	2017		2016		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres				
Dirección	3	-	3	-	3	-	3	-
Titulados, técnicos y administrativos	8	23	7	22	8	22	6	22
Total	11	23	10	22	11	22	9	22

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Dominante tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual del 33%

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte, S.L. para 2017 y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. para 2016), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2017	2016
Servicios de auditoría	68	95
Otros servicios de verificación	10	10
Total servicios de auditoría y relacionados	78	105
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	8
Total servicios profesionales	-	8

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

22. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	6
Ratio de operaciones pagadas	4	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	8
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	47.988	23.106
Total pagos pendientes	301	74

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre).

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

23. Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria adjunta.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

ANEXO I

ENTIDADES DEPENDIENTES

	% participación				31.12.17				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros					
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta		
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	204	21.792	1.884	-	-	2
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U. (**) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	3	-	(2)	-	-	1
Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. (**) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	60	-	(25)	-	-	2
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	-	-	100%	100%	3	-	(2)	-	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

(**) Sociedad no auditada.

(1) Negocio edificios

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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
 (Importes expresados en miles de euros)

ANEXO II

NEGOCIOS CONJUNTOS

	% participación				31.12.17				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros					
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta		
Alemina Investments, S.L. (*) Serrano, 41, 4º - Madrid	10%	10%	-	-	211	42	173	(100)	-	1
Leterana Servicios y Gestiones, S.L. (*) Serrano, 41, 4º - Madrid	10%	10%	-	-	317	(732)	1.091	(343)	-	1

(*) Sociedad no auditada.

(1) Negocio edificios

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

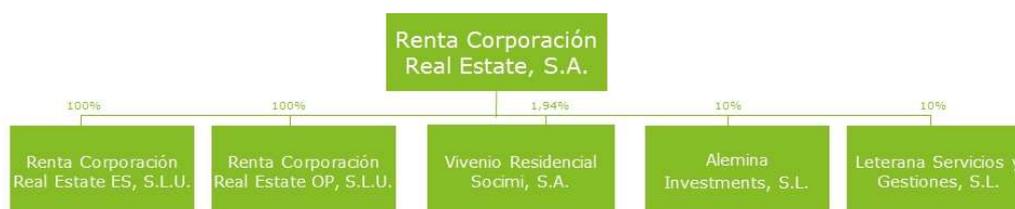
**Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Situación del Grupo

Renta Corporación es un grupo inmobiliario que cuenta con más 25 años de experiencia en el sector inmobiliario durante los cuales se han analizado más de 7.000 edificios, 1.500 transacciones e invertido 2.500 millones de euros. La actividad de la compañía se centra básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del grupo Renta Corporación es la siguiente:



El Grupo distingue dos tipos de actividades: el negocio transaccional y el negocio patrimonial.

Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El “added-value” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad. En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de la creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como:

- Diseño de la transformación
- División o agrupación de espacios
- Rehabilitación (parcial o total)
- Gestión de arrendatarios (negociación con propietarios)
- Cambios de uso o redistribución de éstos
- Mejoras legales

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor con sus transacciones. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, que, en función de la operación, puede llevar a cabo las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta.

El Grupo adquiere el derecho de compra del inmueble durante un plazo de tiempo en el cual se diseña e implementa la operación de generación de valor.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Considerando todo lo anterior, en el negocio transaccional se distinguen 2 líneas de negocio:

a. Línea de negocio “Ventas de inmuebles”

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final.
El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a los 15 meses.

b. Línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios”

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador.
El plazo medio de maduración de estas operaciones es de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

En el ejercicio 2017 han pasado por balance un 35% de las operaciones totales (44% en el ejercicio cerrado en el 2016).

A nivel de negocio transaccional, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- Operaciones “Core”: Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.
- Grandes Operaciones y Operaciones Singulares: Adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales) con inversión media superior a 5 millones de euros para su transformación y posterior venta.

Negocio patrimonial

Dentro del negocio patrimonial, se distinguen las siguientes líneas de negocio:

c. Línea de negocio “Gestión de Socimi”

Renta Corporación es gestor en exclusiva de la Socimi Vivenio constituida por la matriz del Grupo y el fondo de pensiones holandés APG en abril del 2017. La Socimi tiene como objetivo la adquisición y gestión de activos residenciales para su alquiler en Madrid y Barcelona, sin descartar otras capitales de provincia.

d. Línea de negocio “Ingresos fincas en alquiler”

El Grupo gestiona inmuebles en arrendamiento, tanto de activos residenciales de su propiedad como de terceros, cuya administración ha sido contratada.

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración y 3 comités: el Comité de Dirección, el Comité de Nombramientos y Retribuciones y el Comité de Auditoría. La selección de las operaciones que se llevarán a cabo se aprueban en el Comité de Dirección. El proceso de estudio y aprobación de operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

2. Evolución y resultado de los negocios

Renta Corporación cierra el ejercicio 2017 con un **resultado neto** de 12,5 millones de euros, superando ampliamente el resultado del ejercicio 2016, que fue de 4,0 millones de euros.

Los **ingresos de las operaciones** del ejercicio 2017, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 44,9 millones de euros frente a los 23,9 millones de euros del ejercicio 2016.

El conjunto de **gastos de personal** del ejercicio 2017 del Grupo se sitúa en 3,9 millones de euros, frente a los 3,1 correspondientes al ejercicio 2016.

El **resultado consolidado de explotación** incluyendo las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias ha alcanzado los 11,3 millones de euros frente a los 4,1 de 2016. El incremento se debe principalmente a una mejora en el margen por operación.

El **EBITDA**, calculado como Resultado de explotación excluyendo amortizaciones e incluyendo la revalorización de las inversiones inmobiliarias, del ejercicio 2017 es de 11,4 millones de euros frente a la cifra del ejercicio anterior, que fue de 4,2 millones de euros. El incremento del EBITDA se debe, fundamentalmente, a la mejora en margen de la línea de negocio de "prestaciones de servicios", que alcanzado una cifra de 10,8 millones de euros (3,6 millones de euros a cierre del ejercicio 2016), seguido del margen de la línea de negocio de "ventas", que se sitúa en 6,8 millones de euros.

El **resultado financiero neto** del ejercicio se sitúa en -1,4 millones de euros, lo que supone una variación de -0,5 millones de euros en relación con el del año 2016.

Renta Corporación ha registrado un ingreso de 2,6 millones de euros en concepto de **impuesto de sociedades**, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- El gasto por impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente de la compañía por valor de -0,9 millones de euros.
- Reconocimiento de un activo fiscal derivado del ajuste fiscal proveniente de la reversión de la cartera por valor de 0,5 millones de euros, como consecuencia de la nueva normativa fiscal que obliga a revertir las pérdidas por deterioro de cartera en 5 años.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +0,1 millones de euros correspondientes al ajuste de gastos financieros no deducibles.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,9 millones de euros por bases imponibles negativas, a compensar con los beneficios futuros.

El **activo no corriente** asciende a 42,8 millones de euros e incluye principalmente inversiones inmobiliarias por importe de 19,6 millones de euros y un crédito fiscal de 20,5 millones de euros. La cifra total incrementa en 6,1 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2016 debido básicamente a la variación neta del crédito fiscal en el ejercicio actual, +3,7 millones de euros, y la variación de la participación de la compañía en vehículos de inversión, +2,0 millones de euros, principalmente, en la Socimi creada junto con el fondo de pensiones APG.

Los activos por impuestos diferidos incrementan en 3,7 millones de euros respecto al cierre del año 2016 debido al efecto neto del reconocimiento del crédito fiscal ya comentado y la reversión correspondiente al ejercicio actual. La cifra total del crédito fiscal reconocido, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, asciende a 19 millones de euros, quedando 23,5 millones de euros pendientes de activar.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Participaciones vehículos inversión	2,6	1,0	1,5
Inversiones inmobiliarias	19,6	18,6	0,9
Resto inmovilizado	0,2	0,2	0,0
Activos por impuestos diferidos	20,5	16,8	3,7
Activo no corriente	42,8	36,7	6,1

Las **existencias** se sitúan en 41,5 millones de euros, incrementando en 14,2 millones de euros respecto al cierre de 2016 debido principalmente a la inversión en la compra de nuevos activos y la transformación de los activos en cartera, compensada en parte por las ventas del ejercicio 2017. Esta cifra incluye opciones de compra brutas por valor de 1,8 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos de 135,3 millones de euros.

La cartera de negocio, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a cierre del año asciende a 157,3 millones de euros, significativamente inferior a los 215,0 millones de euros de diciembre de 2016, por la materialización durante el año de operaciones muy significativas como son el Hotel Open o calle Unió en Barcelona. La totalidad de los derechos de inversión se centra en las plazas de Madrid y Barcelona.

El detalle de **deudores** es el siguiente:

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Clientes y efectos a cobrar	1,1	0,7	0,4
Hacienda Pública	2,4	0,8	1,6
Deudores varios	1,0	1,2	-0,2
Deudores	4,6	2,8	1,8

A cierre del año 2017 el saldo de clientes asciende a 1,1 millones de euros, lo que supone un incremento de +0,4 millones de euros con respecto al cierre 2016.

El saldo deudor con la Hacienda Pública asciende a 2,4 millones de euros a cierre de diciembre de 2017 e incrementa en 1,6 millones de euros en comparación con el mes de diciembre de 2016 debido básicamente a los pagos a cuenta del impuesto de sociedades efectuados durante el año.

La cifra de otros deudores es de 1 millones de euros, ligeramente inferior al de cierre del ejercicio 2016. Esta partida incluye principalmente provisiones de fondos correspondientes a operaciones.

El **patrimonio neto** se sitúa en 45,6 millones de euros incrementando en 12 millones de euros respecto a los 33,6 millones de euros del mes de diciembre de 2016 por la aplicación del resultado positivo correspondiente al ejercicio 2017 compensado por la compra de acciones propias por valor de 0,5 millones de euros.

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Capital y Reservas	33,1	29,6	3,5
Resultado del período	12,5	4,0	8,5
Patrimonio neto	45,6	33,6	12,1

Los **acreedores** a largo plazo ascienden a 5,1 millones de euros y reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales pagadera en este año y los próximos 4 años, actualizada a tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Esta partida ha disminuido en 1,7 millones de euros por efecto de la

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

reclasificación de los vencimientos previstos para el 2018 reclasificándose estos importes del largo al corto plazo.

Los otros acreedores a largo plazo corresponden a los impuestos diferidos pasivos.

Los acreedores a corto plazo suponen 2,7 millones de euros y un incremento de 0,7 millones de euros en relación con el cierre del 2016. Este saldo se compone de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.

Las arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 0,7 millones de euros e incrementan en 0,6 millones de euros el saldo del año 2016, después de haber descendido significativamente en el segundo semestre, -1,6 millones de euros, como resultado del cierre de operaciones de venta muy relevantes como es por ejemplo la entrega de los pisos de Ronda General Mitre.

La partida de "Otros" se sitúa en 2,3 millones de euros, y aumenta en 0,7 millones de euros respecto del cierre del 2016, debido principalmente a la variación de la partida Otras deudas con las Administraciones Públicas.

(M €)	dic-17	dic-16	dif
Acreedores largo plazo	5,1	6,8	-1,7
Otros largo plazo	1,0	0,7	0,3
Acreedores corto plazo	3,2	2,5	0,7
Arras / Ingresos anticipados	0,7	0,1	0,6
Otros corto plazo	2,3	1,6	0,7
Acreedores a l/p y c/p	12,3	11,8	0,6

La **deuda neta** total asciende a 30,9 millones de euros, 9,6 millones de euros superior a la de cierre de 2016 debido primordialmente al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

(M €)	dic-17	dic-16	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria L/P	6,6	7,0	-0,4
Operaciones con garantía hipotecaria C/P	8,3	4,1	4,2
Otras deudas financieras a C/P (1)	4,4	0,0	4,3
Tesorería e inversiones financieras	-3,7	-4,3	0,5
Deuda financiera neta	15,5	6,8	8,7
Deuda participativa (2)	15,4	14,5	0,9
Deuda neta total	30,9	21,4	9,6

(1) Incluye un préstamo no bancario retribuido para la financiación de una operación.

(2) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa con un nominal de 18,0 M€ al tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo.

La actividad de la **Socimi**, iniciada durante el primer semestre y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, y de la que Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva, es un hito también relevante del año. Este vehículo ha sido creado con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España, principalmente en Barcelona y Madrid, por valor de 250 millones de euros en una primera fase, y cuenta ya con un capital comprometido de 130 millones de euros. A cierre del año el vehículo ha destinado un importe de aproximadamente 100 millones de euros a la compra de cuatro inmuebles residenciales en alquiler y cuenta con otros activos bajo estudio que se irán materializando en los próximos meses.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

Con esta Socimi la compañía inicia una nueva línea de negocio adicional que le supondrá ampliar su mercado objetivo y obtener mayores ingresos de manera más recurrente.

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

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

Personal

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y profesionalidad. Para Renta Corporación, 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.

4. Liquidez y recursos de capital

Liquidez y recursos de capital

La deuda neta financiera asciende a 30,9 millones de euros frente a los 21,4 millones de euros del ejercicio anterior, el incremento es debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

Los instrumentos de financiación de la compañía son préstamos hipotecarios para la compra y rehabilitación de activos. Actualmente el LTV de las operaciones es del 70% y, para la inversión en CAPEX y la consiguiente generación de valor en los activos, se financia al 100%.

Por línea de negocio, la deuda se compone como se detalla:

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 2017.

A 31 de diciembre de 2017, 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.

En cualquier caso, cabe destacar que Renta Corporación dispone de 94 millones de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supone un crédito fiscal de 23,5 millones de euros. Esto supone que se soportará menos gasto por impuesto de sociedades en los próximos ejercicios.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

5. Principales riesgos e incertidumbres

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 de Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el 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.

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 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 2017, este crédito ha devengado un tipo de interés del 1% (en el ejercicio 2016 no se devengó ningún tipo de interés al ser el resultado consolidado inferior a los 10 millones de euros).

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 2017, 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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

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 6 nuevas operaciones de financiación hipotecaria cerradas en el ejercicio 2017 con varias entidades de crédito españolas (en el 2016 se cerraron tres operaciones de financiación hipotecaria). Éstas 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 otra parte, 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 reportarán mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición del 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. Circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio

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.

7. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Con fecha 28 de febrero de 2018, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para el año 2022 que se ha incorporado al ya existente para el Grupo Renta Corporación, quedando así cubiertos los cinco años del Plan Estratégico 2018-2022. Fruto de este plan, se ha ampliado el modelo de negocio del Grupo mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos en renta (propios y ajenos) que garantizan una mayor y más recurrente fuente de ingresos. Dicha línea de negocio se ha materializado durante el presente ejercicio con la formalización del contrato de gestión en exclusiva del negocio de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.

La actualización del plan estratégico para el período 2018-2022 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.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles de euros)

- 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.

El pasado mes de abril, Renta Corporación y la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, crearon una Socimi con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 250 millones de euros en una primera fase. El vehículo, que cuenta con un capital comprometido de 130 millones de euros, financiará las operaciones hasta un máximo del 50% del valor bruto de los activos y prevé salir a cotizar a finales del año 2018.

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

APG, accionista mayoritario de la Socimi con un porcentaje de participación aproximado del 95% del capital, es uno de los mayores fondos de pensiones del mundo con un largo recorrido en el sector inmobiliario residencial, y desembarca en el mercado español a través de este vehículo de la mano de Renta Corporación, por las grandes oportunidades de sinergia y el alto grado de penetración de Renta Corporación en el mercado.

Durante este primer año Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi que ascienden a 1,5 millones de euros. A cierre del año, el vehículo ha destinado un importe superior a los 92 millones de euros a la compra de cuatro inmuebles residenciales en alquiler y cuenta con otros activos bajo estudio que se irán materializando en los próximos meses.

8. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2017, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 4 días.

9. Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2017 se adquirieron 191.811 acciones propias y se entregaron 27.736 acciones propias a empleados cuyo valor a la fecha de entrega ha ascendido 45 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Otros gastos sociales".

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2017 tiene un total de 807.806 acciones propias (frente a las 643.731 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2016). El valor nominal de dichas acciones asciende a 808 miles de euros (644 miles de euros a cierre del ejercicio 2016).

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2017 con un valor de 2,93 euros por acción, un 59% por encima de los 1,84 euros por acción a cierre del ejercicio 2016, llegando a alcanzar un valor máximo de 3,43 euros por acción en el mes de agosto.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2017 es de 96,2 millones de euros, habiéndose negociado durante el ejercicio 23,6 millones de acciones con un valor de 61,8 millones de euros.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2017
(Importes expresados en miles 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 51 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 5 hojas.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

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
BRIARWOOD CAPITAL PARTNERS LP	1.649.525	0	5,02%
DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
DON BLAS HERRERO VALLINA	1.342.207	0	4,08%
METAVALOR FI	1.205.707	0	3,67%
FUNDACION PRIVADA RENTA CORPORACION	986.655	0	3,00%
ACCION CONCERTADA	0	1.000.000	3,04%

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
ACCION CONCERTADA	ACCION CONCERTADA	1.000.000

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
FUNDACION PRIVADA RENTA CORPORACION	21/12/2017	Se ha superado el 3% del capital Social
METAVALOR FI	14/12/2017	Se ha superado el 3% del capital Social
DINOMEN, S.L.	03/11/2017	Se ha descendido el 25% del capital Social
DOÑA M ^a ANGELES CAMPDERROS SALVANS	16/01/2017	Se ha descendido el 5% del capital Social
DOÑA M ^a ANGELES CAMPDERROS SALVANS	06/03/2017	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 LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	292.281	7.877.318	24,84%
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	535.000	0	1,63%
DON DAVID VILA BALTA	168.675	0	0,51%
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	1.645.099	0	5,00%
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	18.725	0	0,06%

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.	7.877.318

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	32,04%
--	--------

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	45.545	0	45.545	0,14%

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

Porcentaje de capital social afectado:3,04%

Breve descripción del concierto:

Existe una acción concertada entre las sociedades hermanas que se citarán a continuación, por estar participadas por los mismos partícipes sociales.

Intervinientes acción concertada
H WIL COX & CO, S.L.
B&C BIENESTAR Y CONFORT, S.L.
CIPSA NORTE, S.L.
AURENTIA PLAZA, S.L.

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 ha habido modificaciones en el ejercicio 2017.

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
807.806	0	2,46%

(*) 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

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 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	42,61

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:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2016	50,22%	11,72%	0,00%	0,00%	61,94%
26/04/2017	42,43%	16,70%	0,00%	0,00%	59,13%

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 y otra información sobre las juntas generales en la página web deberá clicarse en la pestaña 'Accionistas e inversores'.

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	27/04/2016	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 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
DOÑA AINOA GRANDES MASSA		Independiente	CONSEJERO	26/04/2017	26/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	10/05/2017	COOPTACION
DON MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	22/12/2017	COOPTACION

Número total de consejeros	8
-----------------------------------	----------

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

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	Independiente	26/04/2017
DON JAVIER CARRASCO BRUGADA	Otro Externo	09/05/2017
DON JUAN GALLOSTRA ISERN	Independiente	22/12/2017

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:

DOÑA AINOA GRANDES MASSA

Perfil:

Consejera de Renta Corporación desde abril de 2017. Es Presidenta de la FUNDACIÓN MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO DE BARCELONA, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Delegada.

Es también miembro de los consejos asesores de la firma de abogados HERBERT SMITH FREEHILLS en España y de la empresa de comunicación LLORENTE Y CUENCA a la vez que miembro del patronato de la Fundación Ship2B. Participa en el consejo de la feria ARCO de Madrid, la Fundación Balia para la infancia y la Junta directiva de Barcelona Global. Miembro del Foro Iberoamérica y del consejo internacional del Moma de NY. Imparte todos los años un módulo en el máster de Gestión Cultural de la Universidad Carlos III de Madrid.

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por IESE. Completó su formación con cursos de marketing y comunicación en EADA, gestión cultural y mecenazgo en NYU y PADI en digitalización de empresas en ISDI.

Trabajó en la empresa Sotheby's en Barcelona, Madrid y Londres hasta su incorporación a la Fundación MACBA como directora ejecutiva, puesto que ocupó durante 18 años hasta su nombramiento como Presidenta.

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS CONDE MOLLER

Perfil:

Consejero de Renta Corporación desde mayo de 2017. Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Ha sido Presidente de Amrop de 2003 a 2006 y actualmente preside el Advisory Board de Amrop.

Inició su carrera profesional como Director de la División Internacional y Banca Corporativa del Banco Mas-Sardá en Barcelona. Posteriormente fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Consolidado de Venezuela, además de Presidente del Consolidado International Bank de Nueva York. Actualmente preside el Salón Náutico Int. de Barcelona y es Consejero del Banco de Inversiones Lazard, del Grupo Godó así como miembro del Consejo de Administración de Fira de Barcelona y miembro del Consejo Asesor de Altair. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.

Nombre o denominación del consejero:

DON MANUEL VALLS MORATO

Perfil:

Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2017. Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE – Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PwC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades.

En la actualidad es consejero de Banco de Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	37,50%

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.

NO

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.

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.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	12,50%

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 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
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	1	0	0	0	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	1	1	1	1	100,00%	50,00%	50,00%	100,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Total:	2	1	1	1	25,00%	12,50%	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 el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

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

Como se ha explicado en el apartado anterior, si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

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. Con el ánimo de seguir con esta tendencia, el Consejo de Administración ha pasado a duplicar el número de consejeras entre 2016 y 2017.

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 24,84% (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:

Nombre del consejero:

DON CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES

Motivo del cese:

La renuncia del Sr. Tusquets viene motivada por razones personales y así mismo, coincidía con la expiración del plazo legal como consejero de la Sociedad para que pudiera ser considerado como consejero independiente.
La comunicación se realizó verbalmente y mediante carta remitida al Consejo de Administración.

Nombre del consejero:

DON JAVIER CARRASCO BRUGADA

Motivo del cese:

Su renuncia viene motivada por motivos personales.
La comunicación se realizó mediante carta firmada remitida al Consejo de Administración.

Nombre del consejero:

DON JUAN GALLOSTRA ISERN

Motivo del cese:

La renuncia del Sr. Gallostra viene motivada por razones personales y así mismo, coincidía con la expiración del plazo legal como consejero de la Sociedad para que pudiera ser considerado como consejero independiente.
La comunicación se realizó verbalmente y mediante carta remitida al Consejo de Administración.

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:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON MANUEL VALLS MORATO	BANCO SABADELL, S.A.	CONSEJERO

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)	972
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)	267
---	-----

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

No

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 consejeros.

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 incurso 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 2017 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 incurso 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 2017 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	6
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	6

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 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 - SECRETARIO NO CONSEJERO

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 No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	

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 incurso 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

Auditor saliente	Auditor entrante
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.	DELOITTE, S.L.

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

Sí

No

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

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	10	0	10
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	20,00%	0,00%	12,82%

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	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	6,66%	6,66%

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 cumplimiento 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 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

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

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 concorra 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:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	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 MANUEL VALLS MORATO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	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:

- La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco 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 independientes.
- 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.
- Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
- 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.
- 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.
- La Comisión de Auditoría 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 de 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 Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y (vi) la designación de cargos en la Comisión

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 MANUEL VALLS MORATO
Nº de años del presidente en el cargo	0

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS CONDE MOLLER	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	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.

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.
- Eleva 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 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 considera 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) la designación de cargos en la Comisión, (ii) la política de retribución variable, (iii) la política de retribución salarial, (iv) la política de retribución a percibir por los consejeros, (v) el informe sobre la política de retribución de los consejeros, (vi) propuestas de nombramiento por cooptación, (vii) propuesta de consejero coordinador y (viii) 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 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORIA	2	66,66%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,66%	1	33,00%	1	33,33%	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 2017 no han sufrido modificaciones.

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 INTRAGRUPUO

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:

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.

1.588 (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, entendiéndose 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 dirige 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 incurso 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:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

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 Auditoría

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 fueron 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.

Los niveles de tolerancia son definidos en el Mapa de Riesgos que constituye el punto de partida para la valoración de los riesgos inherentes y residuales. Se establecen distintos escalados sobre los posibles impactos teniendo en cuenta criterios económicos, reputacionales, o de obligaciones de responsabilidad.

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) y es reportado a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría, siendo éste último el órgano que aprueba su contenido.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Caso 1

Riesgo materializado

Negocio- el impacto de la crisis catalana en el mercado inmobiliario

Circunstancias que lo han motivado

La incertidumbre política en Catalunya y la inseguridad jurídica subyacente, puede tener un efecto negativo en la inversión extranjera en Catalunya (y en menor medida nacional), provocando un efecto adverso en la compra-venta de viviendas. En los últimos meses se ha comenzado a apreciar su impacto en el mercado inmobiliario con la reducción de la inversión extranjera, especialmente en la vivienda de lujo.

Puede afectar a un descenso tanto del precio como la demanda aunque dependerá de la evolución del conflicto y de las medidas que se tomen en los próximos meses.

Funcionamiento de los sistemas de control

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.

Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto estimado para el ejercicio 2017 es de 13,1 Millones de euros y el EBITDA de 15,8 Mio €.

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.

Una parte significativa de las ventas y de los ingresos de la Sociedad se realiza por ventas y prestaciones de servicios en la ciudad de Madrid.

Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

Caso 2

Riesgo materializado

Riesgo operacional -Pérdida de opciones de compra

Circunstancias que lo han motivado

En el ejercicio 2017 se han perdido opciones por un valor neto de 1.155 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-diligence 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 2017, 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:

- 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. Semestralmente auditoría interna presenta el mapa de riesgos a la Comisi 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” o “el Grupo”) 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 Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el Consejo de Administración establece la responsabilidad de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo del SCIIF en el Reglamento del Consejo de Administración. La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección General Corporativa del Grupo Renta Corporación.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF del Grupo Renta Corporación, el Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 13 “Comisión de Auditoría. Composición, competencias y funcionamiento”, la incorpora formalmente en las funciones básicas de la Comisión de Auditoría, entre las que destacan:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa 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 del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto externo independiente quien 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.

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. En el organigrama del Grupo el departamento de Finanzas y Contabilidad depende directamente de la Dirección General Corporativa.

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 dispone de un Código de Conducta accesible a todo el personal del Grupo y cuya existencia y vigencia fue comunicada nuevamente a todos los empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Los principales valores que se transmiten son el de aplicar la ética, la transparencia y la responsabilidad en relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciar el talento en el equipo.

Con la última actualización realizada en 2017 se incluyó todo lo referente a la creación del Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo se han incluido las infracciones al Código de Conducta y Régimen Disciplinario.

Durante el ejercicio 2016 se realizó 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 se realizaba un test. A las nuevas incorporaciones que se han realizado durante el ejercicio 2017 se les ha practicado el mismo curso online que recibieron los empleados en el ejercicio 2016.

En caso de tener conocimiento de incumplimientos del Código de Conducta, éstos se analizarían inicialmente por parte de un asesor externo independiente, que es el único que tiene acceso al canal de denuncias de los empleados. Una vez recibida la denuncia, éste informaría a la Secretaría General de la existencia de la misma y se convocaría inmediatamente al Comité Penal, que es el que decidirá en primera instancia si existen indicios de algún incumplimiento o infracción, y en su caso, propondrá las medidas oportunas para corregir y prevenir los incumplimientos legales a la Comisión de Auditoría, o en caso de que se trate de Alta Dirección o de consejeros del Grupo, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En una última fase según la valoración de la gravedad de la denuncia recibida y finalizado el proceso de investigación oportuno, desde Recursos Humanos se decidiría la sanción a aplicar al empleado sobre la que recae la denuncia.

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta del Grupo Renta Corporación en su capítulo 5.4 se refiere de forma explícita al Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) al indicar que los empleados tienen la obligación de velar por la integridad y veracidad de los registros de la empresa, en especial los financieros, quedando terminantemente prohibido falsearlos o alterarlos directa o indirectamente.

- 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 del Código de Conducta cometido en el Grupo.

Todos los empleados pueden dirigir sus preguntas o cuestiones a la dirección de un correo electrónico creado específicamente para ello y gestionado por un el asesor externo independiente.

El Grupo Renta Corporación y el asesor externo independiente 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 asesor externo independiente y remitidas al Comité Penal para su evaluación.

- 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.

En la actualidad existe una "Política de formación" que tiene como objetivo definir las bases que deben apoyar el desarrollo profesional de todos los empleados del Grupo Renta Corporación.

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna

2. Formación externa

Dentro de la formación interna, se establecen diferentes acciones de comunicación general, que pretenden que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante del Grupo. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y anuales. Asimismo se establecen sesiones de trabajo, con el objetivo de que con cierta periodicidad, diferentes colectivos del Grupo se reúnan 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, etc.

Dentro de la formación externa, se diferencia entre seminarios y cursos de negocios recomendados por el Grupo, que podrán realizarse dentro del horario laboral y a cargo del mismo, y cursos propuestos por el empleado, que se tendrán que realizar fuera del horario laboral. Asimismo dentro de las políticas de formación externa se incluye la posibilidad de que el Grupo Renta Corporación financie cursos de idiomas para los empleados que lo soliciten.

En el caso de cambios normativos que pudiera aplicar al Grupo Renta Corporación, se dispone de mecanismos adecuados para su identificación en tiempo y forma adecuados vía comunicación por parte de expertos externos para las tareas contables y fiscales, de control interno y auditoría, con los que colabora. Estos expertos externos disponen de capacidades técnicas suficientes y adecuadas para garantizar una preparación y revisión de la información financiera correcta.

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 descriptivo de actividades y controles de las áreas de mayor relevancia 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 del Grupo 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 situaciones tales como (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 con la función de auditoría 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 Finanzas 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:

- 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.
- Registro y control de la deuda con Entidades Financieras.

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.

Se han realizado por la Dirección del Grupo estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Las estimaciones y criterios incluidos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2017.
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta.
- La valoración y el deterioro de las existencias.
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre del ejercicio.

Una vez los procedimientos para el cierre contable se dan por finalizados por parte del Departamento de Administración y Finanzas, se realiza una primera supervisión por parte del responsable de Consolidación. Una vez se ha efectuado dicha revisión, se realiza mensualmente una reunión de cierre en la que participan la Dirección General Corporativa, la responsable del Departamento de Planificación Financiera, el responsable de Consolidación y la responsable del Departamento de Administración y Finanzas.

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 interfaces 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 en el área de administración y finanzas, de auditoría interna y de RRHH 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 una de las áreas de mayor relevancia en la información financiera del Grupo Renta Corporación, como son las existencias, 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.

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.

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.

Existe un único aplicativo para la generación de información financiera para las filiales existentes al cierre del ejercicio 2017 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 al Grupo. 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 testeado 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 2017, el diseño del control interno es suficiente y razonable para el tamaño del Grupo y su nivel de actividad. Sin embargo, para las debilidades detectadas se presenta un Plan de Acción de cara a que el Grupo implemente los defectos de control detectados.

Existe un Plan de Auditoría Interna para el ejercicio 2017, en los que destaca el seguimiento semestral de la matriz de riesgos del Grupo Renta Corporación, revisión del Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), y seguimiento de las acciones de mejora incluidos en el manual de control interno para la prevención de riesgos penales, valoración del contenido de las reuniones del Comité Penal y conclusiones sobre los Informes emitidos por el Comité Penal.

Asimismo las funciones de la Comisión de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno son:

a) Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo 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.

b) Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como su eficacia 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo 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 del Grupo.

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. La Comisión de Auditoría a la que a su vez asiste la función de Auditoría Interna y el Auditor Externo de Cuentas cuando se considera necesario para conocer el alcance y plan de trabajo y sus conclusiones. 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. Como resultado de su trabajo se presenta el Plan de Acción definido junto a la Dirección General Corporativa sobre las debilidades detectadas sobre el control interno. 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

No se han identificado aspectos considerables a desglosar.

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.

De acuerdo con las recomendaciones y expectativas de los mercados financieros y usuarios de la información financiera y en aras de promover la voluntad del Grupo Renta Corporación en términos de transparencia de la información financiera y de mejora continuada de su Gobierno Corporativo, el Grupo Renta Corporación ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información financiera del SCIIF para el ejercicio 2017. El alcance de los procedimientos de revisión del auditor se ha realizado de acuerdo con la Circular E14/2013, de 19 de julio de 2013, del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España por la que se publica la Guía de Actuación y modelo de informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de las entidades cotizadas. 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

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, pero el Consejo de Administración de formulación de Cuentas Anuales de 28 de febrero de 2018 aprobará una política de comunicación y contacto con accionistas e inversores.

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 elevó a la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2016 una propuesta de delegación de facultades para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente por un plazo máximo de 5 años, 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. La Comisión de Auditoría no realiza un informe sobre operaciones vinculadas, si bien, si que existe un procedimiento de aprobación de las mismas tal y como se detalla en el apartado D.1 de este informe.

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 por el momento no transmite en directo, a través de la página web, la celebración de las juntas generales de accionistas por no disponer de los mecanismos técnicos adecuados para ello.

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 acciones, 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 delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas 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

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 el pasado 2016 se adelantó que era voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se ha incorporado durante 2017 a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Se ha pasado de un 12,5% de presencia de mujeres en el Consejo a un 25%.

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

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

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 vengán 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 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Explique No aplicable

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 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 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

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

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 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

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

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

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

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

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 financieros 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 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 identifiquen, gestionen, y cuantifiquen 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 Cumple parcialmente Explique

Tal y como se indica en el apartado E.2, 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.

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 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

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración 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

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

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

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

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

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

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

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 comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

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

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

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.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

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

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 Explique No aplicable

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2017 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 2017.

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 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, tal y como se detalla en el apartado C.1.45 del presente informe.

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:

- La información que consta en el punto A.2 está extraída de los registros oficiales de la CNMV.

- En el punto B.4 los datos de asistencia a la Junta General son un total de:

(i) 63,94% para 2016 (aquí está incluido el 2% correspondiente a la autocartera de la sociedad).

(ii) para 2017, la autocartera de la Sociedad se ha computado dentro del capital a los efectos de calcular las cuotas necesarias para la constitución y adopción de acuerdos de la Junta General, por tanto 59,13% tal y como se indica en el propio apartado B.4

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO 2017

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 Secretaria 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. La Sociedad se encuentra en el tercer ejercicio fijado en el calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores. 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, que se está cumpliendo puntualmente.

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.

Renta Corporación realiza la adquisición de un bien inmueble una vez garantizada la venta de la práctica totalidad del mismo de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

Finalmente, el Convenio de Acreedores contempló la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago y, posteriormente, la capitalización de un 70% de esta deuda participativa resultante, reduciendo el nivel de riesgo por este concepto.

En el ejercicio 2017 la Sociedad se ha quedado cerca de cumplir las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017-2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2017 de 12,5 Mio €, siendo ligeramente inferior a los 13,1 Mio € incluidos en el Plan Estratégico 2017-2021. Asimismo se han 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 Estratégico 2017-2021 fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes. Desde su inicio de la actividad en el mes de mayo de 2017, en apenas 8 meses ya se han captado 5 edificios diferentes por un valor total de 92,3 Mio €, que supone gestionar 657 viviendas. Los ingresos para Renta Corporación en la actualidad vienen por la captación (por las 5 operaciones ha supuesto un ingreso de 1,4 Mio €) y por la gestión (entorno a los 70 €mls al año bruto sin tener en cuenta el coste por la externalización de parte de la gestión).

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.

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 previsible 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 Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.

El Plan Estratégico 2017 revisado para los estos 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 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 en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto estimado para el ejercicio 2017 es de 13,1 Millones de euros y el EBITDA de 15,8 Mio €.

**Renta Corporación
Real Estate, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de Auditor referido a la
información relativa al sistema de
control interno sobre la
información financiera (SCIIF) de
Grupo Renta Corporación
correspondiente al ejercicio 2017

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE GRUPO RENTA CORPORACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 6 de noviembre de 2017, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) adjunto de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2017, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por el Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno del Grupo Renta Corporación ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales del Grupo Renta Corporación. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2017 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados a continuación o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por el Grupo Renta Corporación en relación con el SCIIF –información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo Renta Corporación.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que ha comprendido, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo Renta Corporación obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones del Grupo Renta Corporación a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

28 de febrero de 2018

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 28 de febrero de 2018, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017 y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance consolidado (página 1), Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (página 2), el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (páginas 3 a 4), el Estado de flujos de efectivo consolidado (página 5), la memoria consolidada (páginas 6 a 67) e Informe de gestión (páginas 68 a 77) ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. José María Cervera Prat.

FIRMANTES:

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

Dña. Ainoa Grandes Massa
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

D. Manel Valls Morató
Vocal

D. Luis Conde Moller
Vocal

Oravla Inversiones, S.L.
Baldomero Falcones
Vocal

D. José M^a Cervera Prat
Secretario no consejero