

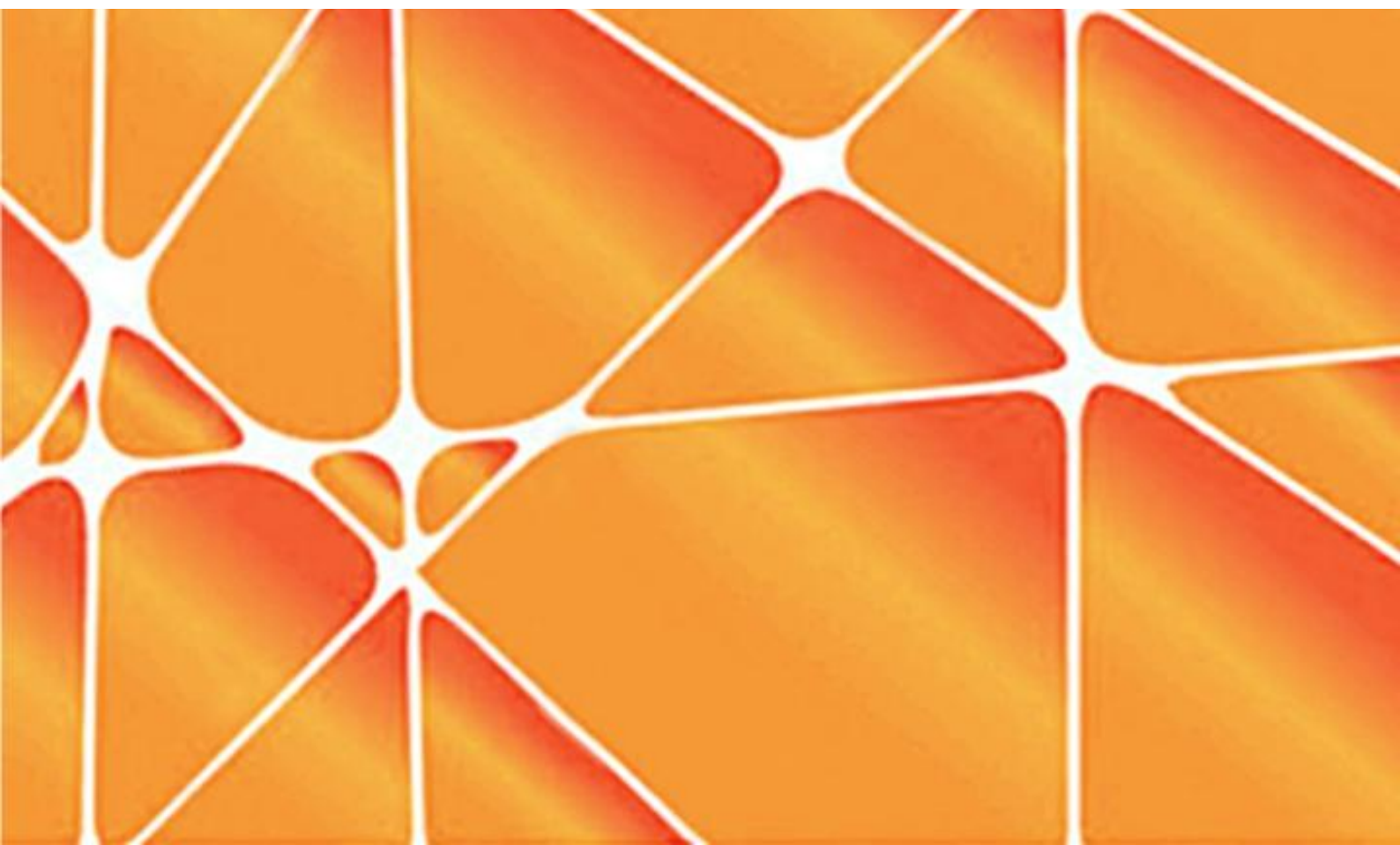


RENTA
CORPORACIÓN

INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2018



 **Renta**
Corporación



INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

PRIMER TRIMESTRE 2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS

- 1 RESUMEN EJECUTIVO
- 2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO
- 3 ACCIONES PROPIAS, INFORMACIÓN BURSÁTIL Y ESTRUCTURA ACCIONARIAL

 **Renta**
Corporación

DISCLAIMER

Esta Presentación contiene información financiera relacionada con el negocio y los activos de la Compañía y puede no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente, asimismo contiene información financiera redondeada o suministrada por aproximación, consecuentemente algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado.

1 RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

Cuenta de resultados (M€)	1T2018	1T2017	% Var.
Ingresos ⁽¹⁾	13,4	6,0	126%
Margen Operaciones	5,2	4,2	24%
EBITDA	3,6	2,7	31%
Resultado Neto	3,5	3,2	10%

Balance de situación (M€)	1T2018	Dic-17	Dif.
Total activo	107,5	92,7	14,8
Activo Corriente	63,1	49,9	13,2
Patrimonio Neto	49,1	45,6	3,5
Deuda Financiera Neta ⁽²⁾	26,6	15,7	10,9

- Los **ingresos totales** crecen un 126%, hasta los 13,4 millones de euros, destacando dentro del trimestre la venta de un edificio en la calle Diputación y la venta de viviendas en el edificio de Collblanc, ambas en Barcelona, y venta en Madrid de viviendas en Alcalde Sainz de Baranda y Divino Vallés.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta asciende a 173,6 millones de euros, un 11% superior a la cartera del mes de diciembre de 2017. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de unos 35 millones de euros.
- La **cotización de la acción** cierra el trimestre con un valor de 3,70 euros, un 26% superior a los 2,93 euros por acción al cierre de 2017.
- La **Socimi Vivenio**, gestionada por Renta Corporación, ha invertido la totalidad del capital inicial comprometido, que ascendía a 130 millones de euros, permitiendo una inversión de 200 millones de euros en más de 1.000 viviendas en Madrid. El Consejo de Administración de la Socimi ha acordado un nuevo compromiso de capital de 253 millones de euros, que permitirá realizar inversiones adicionales en cerca de 450 millones de euros en activos residenciales ubicados, principalmente, en Madrid y Barcelona.

Notas: (1) Se compone del Importe Neto de la Cifra de Negocios + Otros ingresos de explotación (2) No incluye la deuda participativa por valor de 15,3 millones de euros.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.1 Cuenta de resultados

(M€)	1T2018	1T2017	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	12,0	5,8	
Ingresos de negocio patrimonial	1,4	0,2	
INGRESOS	13,4	6,0	126%
Margen de negocio transaccional	4,3	4,5	
Margen de negocio patrimonial	0,9	-0,4	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	5,2	4,2	24%
Gastos de estructura y de personal	-1,6	-1,5	
EBITDA	3,6	2,7	31%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0,0	
EBIT	3,5	2,7	28%
Resultado financiero neto	-0,2	-0,1	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3,3	2,6	28%
Impuesto sociedades	0,2	0,6	
RESULTADO NETO	3,5	3,2	10%

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio diferenciadas:

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.

Dentro del negocio transaccional se distinguen 2 líneas de generación de negocio:

- “Ventas de inmuebles”: Compra, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance del Grupo.
- “Gestión de proyectos inmobiliarios”: Adquisición del derecho de compra de un inmueble y desarrollo del proyecto de transformación para su posterior venta a un tercero, por lo que en dicho caso la operativa no pasa por el balance del Grupo.

Negocio patrimonial

Renta Corporación y la compañía holandesa APG crearon en abril de 2017 la **Socimi Vivenio**, de la que Renta Corporación es el gestor en exclusiva. Su actividad se centra en activos residenciales principalmente en Madrid y Barcelona, si bien no se descartan incursiones en otras capitales de provincia españolas.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad que se encuentran en arrendamiento.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.1 Cuenta de resultados (continuación)

Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2018 con un volumen de ingresos de 13,4 millones de euros, 7,4 millones de euros superior al primer trimestre del ejercicio 2017, produciéndose un incremento en los dos tipos de negocio.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un Margen de 5,2 millones de euros, lo que supone un incremento del 24% respecto al cierre del primer trimestre de 2017, cuando se obtuvo un margen de 4,2 millones de euros, de la que cabe destacar los 0,9 millones de euros de la nueva línea de negocio patrimonial.

Los gastos de estructura se comportan de manera casi idéntica a como lo hicieron en 2017.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 3,6 millones de euros, por encima del generado en el mismo periodo de 2017.

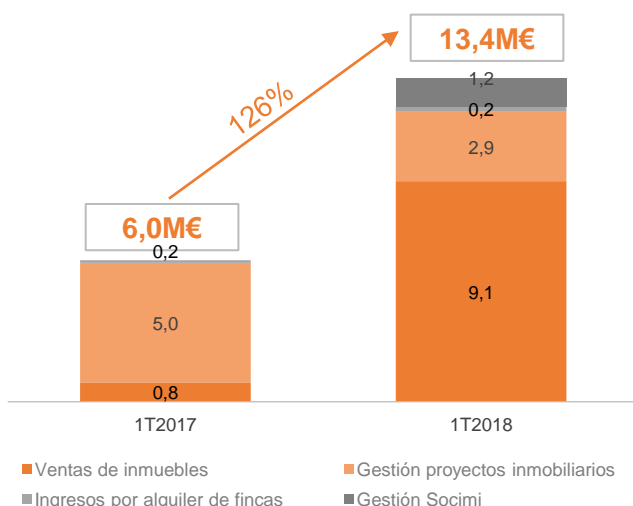
Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 3,5 millones de euros, un 10% superior al resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación en el primer trimestre del ejercicio 2018 han ascendido a 13,4 millones de euros. Por línea de negocio, se desglosan en:

Ingresos por línea de negocio (M€)	1T2018	1T2017	Var.
Ventas de inmuebles	9,1	0,8	8,3
Gestión de proyectos inmobiliarios	2,9	5,0	-2,1
Total Ingresos Negocio Transaccional	12,0	5,8	6,2
Gestión Socimi	1,2	0,0	1,2
Ingresos por alquiler de fincas	0,2	0,2	0,0
Total Ingresos Negocio patrimonial	1,4	0,2	1,2
INGRESOS	13,4	6,0	7,4

INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 8,3 millones de euros respecto al primer trimestre del ejercicio 2017. El 100% de los ingresos procedentes de "Ventas de inmuebles" corresponden a activos de uso residencial donde destacan las operaciones de Diputación y Collblanc, en Barcelona, y Alcalde Sainz de Baranda y Divino Vallés, en Madrid.

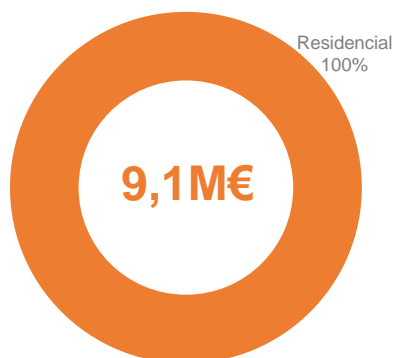
Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 2,9 millones de euros, fruto del cierre de dos operaciones en Madrid: un edificio de naturaleza residencial situado en Luchana y la segunda fase de la venta del edificio en la plaza Isabel II, completando así la venta de del edificio, tras la venta de la primera fase en el 2017.

Finalmente, destacar la línea de negocio **Gestión Socimi** que no inició su actividad hasta abril del 2017 y que en el primer trimestre del ejercicio 2018 se han adquirido 3 inmuebles residenciales por un importe total de 80 millones de euros en Aravaca y Vallecas de Madrid. Los ingresos de esta línea de negocio han ascendido a 1,2 millones de euros.

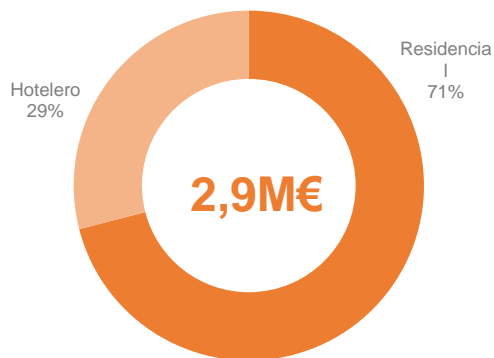
2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.1.1 Ingresos (continuación)

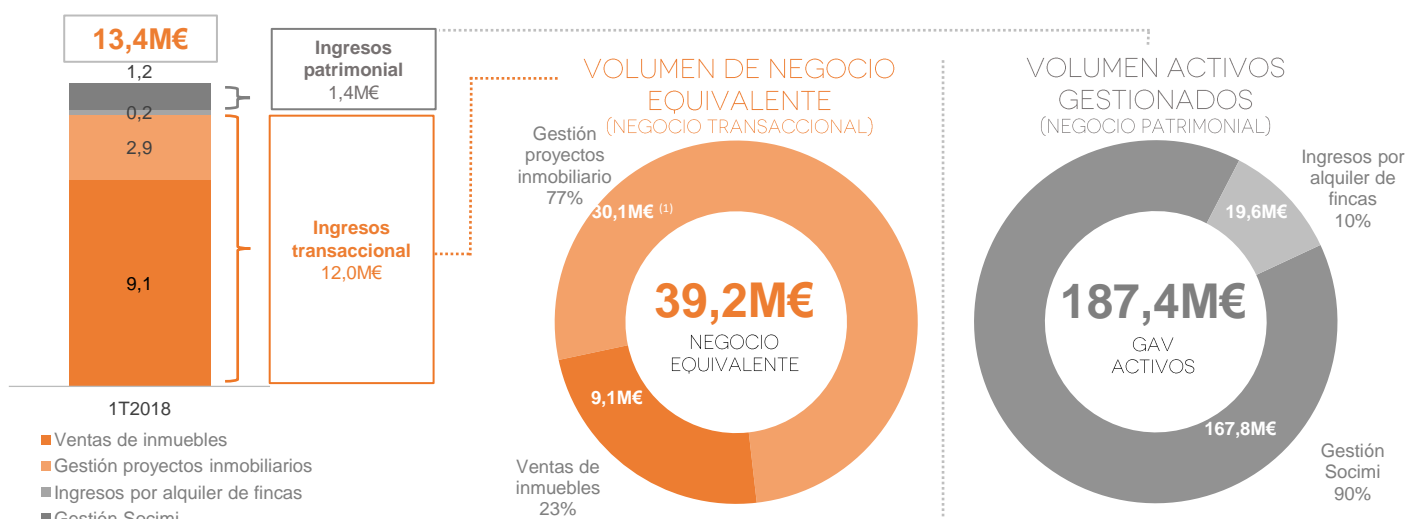
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 1T2018



(1) El negocio equivalente en la línea de negocio Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al coste del ejercicio de las opciones de compra transmitidas.

2.1.2 Margen de operaciones

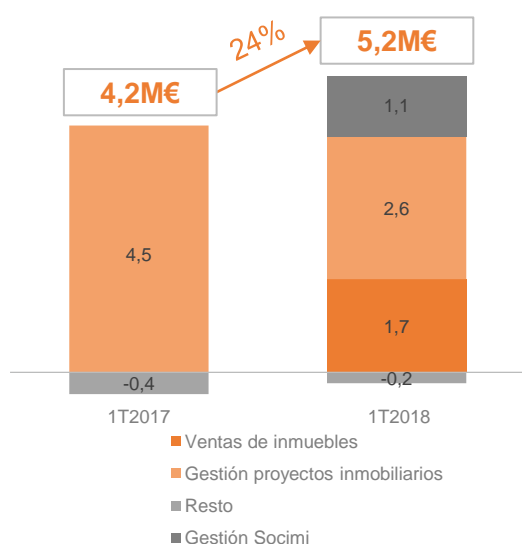
El margen de las operaciones del primer trimestre del ejercicio 2018 ha sido de **5,2 millones de euros**, lo que supone un incremento del 24% en relación con la cifra del mismo periodo de 2017, que fue de 4,2 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	1T2018	1T2017	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	1,7	0,0	1,7
Margen de Gestión proyectos inmobiliarios	2,6	4,5	-1,9
Total Margen Negocio transaccional	4,3	4,5	-0,2
Margen de Gestión Socimi	1,1	0,0	1,1
Margen de Alquileres y otros gastos	-0,2	-0,4	0,2
Total Margen Negocio patrimonial	0,9	-0,4	1,3
MARGEN DE LAS OPERACIONES	5,2	4,2	1,0

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.1.2 Margen de operaciones (continuación)

MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



Margen de “Ventas de inmuebles”

El margen de la línea de negocio “Ventas de inmuebles”, entendido como las ventas menos los costes directos de las mismas, ha ascendido a 1,7 millones de euros.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 2,6 millones de euros.

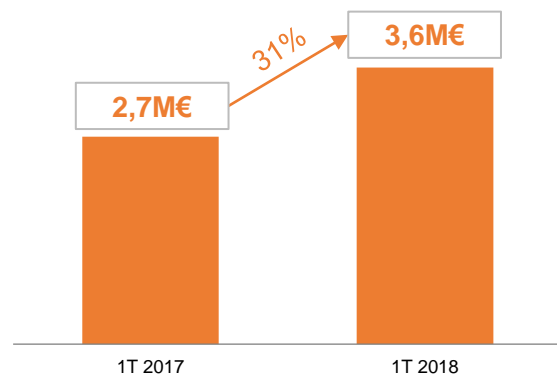
Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi”, creada en abril del ejercicio 2017, asciende a 1,1 millones de euros, y proviene principalmente de la originación del portfolio de inversión.

Margen de ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables

Adicionalmente, para calcular el margen total de las operaciones, se deben considerar los ingresos procedentes de alquileres, 0,2 millones de euros, y los otros costes variables de venta, -0,4 millones de euros, correspondientes a los costes indirectos asociados a las fincas (marketing, gestorías, etc.),

2.1.3 EBITDA



Renta Corporación ha generado un EBITDA al término del primer trimestre de 2018 de 3,6 millones de euros. Esto supone un incremento de 0,9 millones de euros respecto al EBITDA del mismo periodo del ejercicio 2017.

2.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el primer trimestre del ejercicio 2018, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,1 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -0,2 millones de euros, lo que supone una variación de -0,1 millones de euros en relación con el mismo periodo año 2017.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un ingreso por impuesto de Sociedades de +0,2 millones de euros, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de -0,8 millones de euros.
- Impuesto de sociedades derivado de diferencias temporales y reversión de la provisión de cartera por valor de -0,1 millones de euros.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +1,1 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros

En consecuencia, Renta Corporación cierra el primer trimestre del ejercicio 2018 con un resultado neto de **3,5 millones de euros**, superando el obtenido en primer trimestre del ejercicio 2017, que fue de 3,2 millones de euros.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2 Balance de situación

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Mar-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,1	0,1	0,0
Otros activos no corrientes	44,3	42,7	1,6
Activo no corriente	44,4	42,8	1,6
Existencias	52,5	41,5	11,0
Deudores	6,2	4,6	1,6
Tesorería + Inv. Financieras	4,4	3,8	0,6
Activo corriente	63,1	49,9	13,2
Total activo	107,5	92,7	14,8

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 44,4 millones de euros. Respecto al ejercicio 2017, este epígrafe ha aumentado en 1,6 millones de euros principalmente por el incremento de la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, que a ascendido en 1M€ y por la variación neta del crédito fiscal fruto del cálculo del impuesto sobre sociedades del primer trimestre en +0,6 millones de euros.

El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

	Mar-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,1	0,1	0,0
Inversiones inmobiliarias	19,6	19,6	0,0
Participaciones en vehículos	3,6	2,6	1,0
Activos por impuesto diferido	21,1	20,5	0,6
Total activo no corriente	44,4	42,8	1,6

El activo no corriente de Renta Corporación se compone principalmente de:

a) Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias**, esto es, 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona y totalmente ocupados.

b) Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, restando 93 millones de euros de bases imponibles negativas pendientes de activar.

El movimiento del período corresponde al reconocimiento de un activo fiscal por valor de +1,1 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, compensado con la aplicación de -0,5 millones de euros por la compensación del impuesto del primer trimestre.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2.1 Activo (continuación)

Activo corriente

	Mar-18	Dic-17	Var.
Existencias	52,5	41,5	11,0
Deudores	6,2	4,6	1,6
Tesorería / Inv. Financieras	4,4	3,8	0,6
Total activo corriente	63,1	49,9	13,2

El activo corriente del primer trimestre del ejercicio 2018 asciende a 63,1 millones de euros, lo que supone un incremento de 13,2 millones de euros respecto al ejercicio 2017. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes que componen el activo, así como su evolución histórica, son los siguientes:

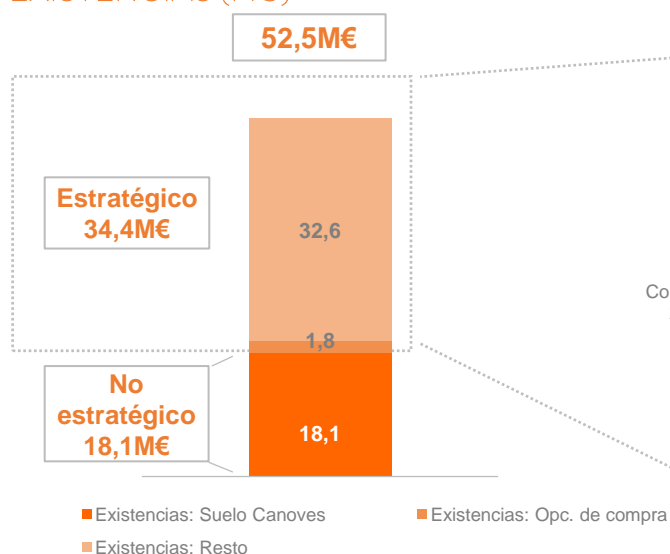
Existencias y cartera de negocio

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del primer trimestre de 2018 por 52,5 millones de euros. Esto supone un aumento de 11 millones de euros respecto al ejercicio 2017, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el trimestre. Orense, Luchana, y Alcalde Sainz de Baranda, todas ellas en Madrid y de uso residencial.

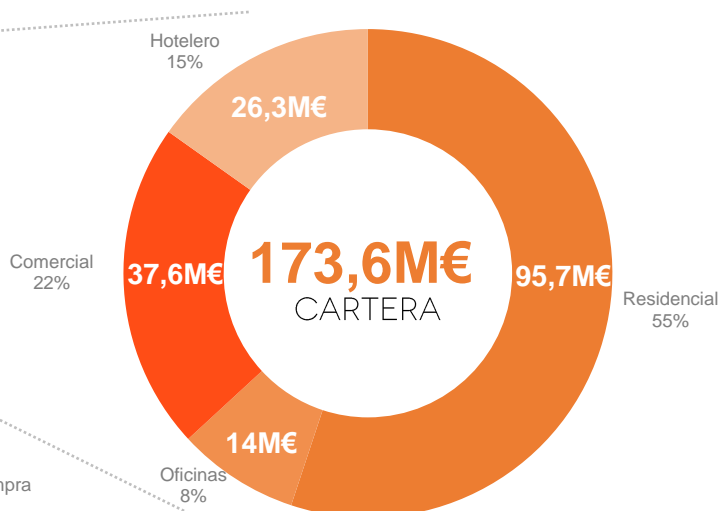
En las existencias Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Canoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014, por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 34,4 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 1,8 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 141 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 173,6 millones de euros, que según tipología de activo se distribuyen tal y como sigue:

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO (M€)



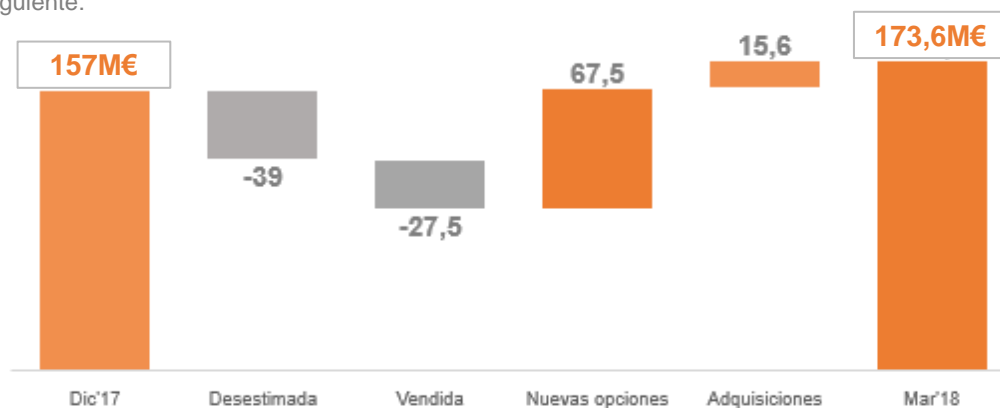
2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2.1 Activo (continuación)

Existencias y cartera de negocio (continuación)

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2017 hasta el cierre de marzo de 2018 es el siguiente:



Deudores

	Mar-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	2,8	1,1	1,7
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,3	2,4	-0,1
Otros deudores	1,1	1,1	0,0
Total Deudores	6,2	4,6	1,6

Al cierre del primer trimestre de 2018, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 6,2 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Se han producido variaciones por 1,7 millones debido al aumento de actividad y al corte de las operaciones por ventas cuyo cobro se materializa en este segundo trimestre.
- **Cuenta a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública. Este importe disminuye 0,1 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a las liquidaciones de IVA del trimestre.
- **Otros deudores:** Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas respecto al cierre del ejercicio 2017. Se registran en este epígrafe provisiones de fondos realizadas por impuestos, notarios, procuradores y ciertos anticipos a acreedores.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2 Balance de situación

2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Mar-18	Dic-17	Var.
Patrimonio Neto	49,1	45,6	3,5
Deuda financiera a largo plazo ⁽¹⁾	21,5	21,5	0,0
Otras deudas a largo plazo	6,1	6,1	0,0
Pasivo no corriente	27,6	27,6	0,0
Deuda financiera a corto plazo ⁽¹⁾	24,8	13,3	11,5
Otras deudas a corto plazo	6,0	6,2	-0,2
Pasivo corriente	30,8	19,5	11,3
Total	107,5	92,7	14,8
(1) Total Deuda Financiera	46,3	34,8	11,5

Otras deudas a largo plazo

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2018, Renta Corporación tiene registrado Otras deudas a largo plazo por importe de 6,1 millones de euros. Estas reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales, por importe de 5,1 millones de euros, pagadera en los próximos 4 años. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. El millón restante se corresponde con pasivos por impuesto diferido.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 6,0 millones de euros, lo que representa un descenso de 0,2 millones de euros respecto al cierre de 2017.

	Mar-18	Dic-17	Var.
Acreeedores a corto plazo	3,3	3,2	0,1
Arras por preventas y anticipos	0,7	0,7	0,0
Otras deudas a corto plazo	2,0	2,3	-0,3
Total Otras deudas a corto plazo	6,0	6,2	-0,2

Los acreedores a corto plazo se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.

Otras deudas a corto plazo asciende a 2,0 millones de euros, disminuyendo en -0,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017 por las variaciones que se han producido en la deuda con la Hacienda Pública, las remuneraciones pendientes de pago y las fianzas a corto plazo.

2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2.2 Pasivo (continuación)

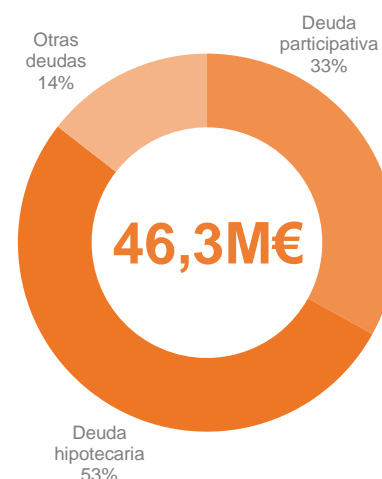
Deuda financiera

	Mar-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	24,3	14,9	9,4
Otras deudas	6,7	4,6	2,1
Deuda participativa	15,3	15,3	0,0
Deuda Financiera	46,3	34,8	11,5
(-) Tesorería e inv. Financ.	-4,4	-3,8	-0,6
Deuda Financiera Neta	41,9	31,0	10,9

La deuda financiera neta asciende a 41,9 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 10,9 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN MAR-18

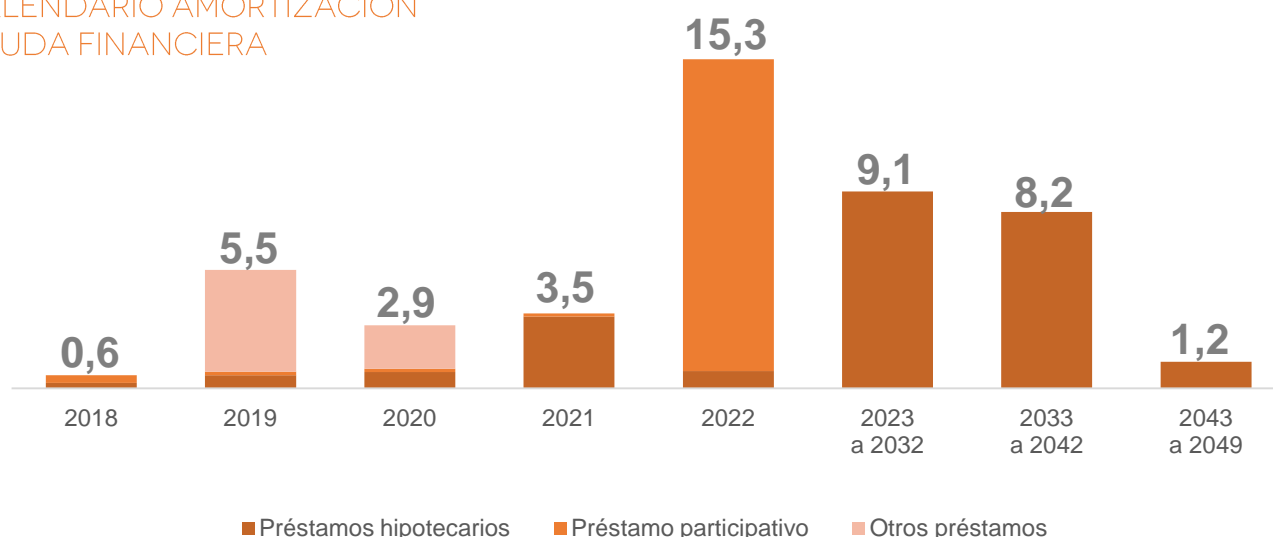
	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,6	17,7	24,3
Otras deudas	0,0	6,7	6,7
Deuda participativa	14,9	0,4	15,3
Deuda Financiera	21,5	24,8	46,3



Vencimientos de la deuda financiera

Los activos que figuran en el epígrafe de "Existencias" se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a los activos que figuran en dicho epígrafe, figuran en su totalidad como "Deudas corrientes", independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma.

CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA



2 EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

2.2.2 Pasivo (continuación)

Deuda financiera (continuación)

Deuda hipotecaria

Los instrumentos de financiación de la compañía son préstamos hipotecarios para la compra y rehabilitación de las operaciones a un LTC medio del 65%.

La **Deuda sobre existencias** vinculada al negocio transaccional (línea “Ventas de inmuebles”) se sitúa en los 17,5 millones de euros, representando un 72% del total de la deuda hipotecaria. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, Calle Divino Vallés, Calle Unió, Calle Orense, calle Alcalde Sainz de Baranda, calle Palencia y calle Luchana.

La **Deuda sobre inversiones inmobiliarias** se sitúa en los 6,8 millones de euros y está ligada a los activos Camelias, Roig, Picalquers y Valencia, actualmente en explotación.

Otras deudas

Adicionalmente, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios en 2,1 millones de euros para la financiación de una operación. Durante el primer trimestre se han generado intereses por éstos por valor de 0,1 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal de la Compañía corresponde a un préstamo participativo de nominal 18 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constataban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. Para dicho activo se prevé una dación en pago en 2022.

3 ACCIONES PROPIAS, INFORMACIÓN BURSÁTIL Y ESTRUCTURA ACCIONARIAL

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2017 tenía casi 810 mil acciones propias. No se ha producido ningún movimiento de acciones propias durante el primer trimestre de 2018.

La cotización de la acción cierra el primer trimestre del ejercicio 2018 con un valor de 3,7 euros por acción, un 26% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017, llegando a alcanzar un valor máximo de 3,85 euros por acción en el mes de febrero.

La capitalización bursátil al cierre del primer trimestre de 2018 es de 122 millones de euros, frente a los 96,2 millones de euros del cierre de ejercicio, habiéndose negociado durante el período 5 millones de acciones con un valor de 16 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE ENE-17)



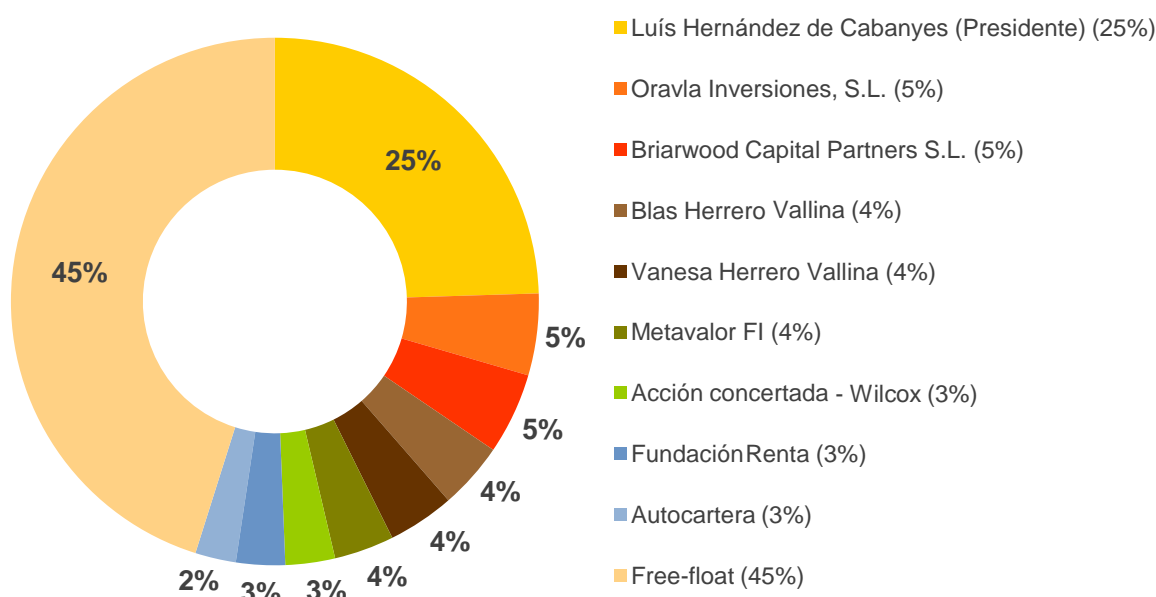
16M€

VALOR ACCIONES NEGOCIADAS

+26%

COTIZACIÓN % DE €/ACCIÓN 1T2018 VS. 2017

ACCIONARIADO MAR-18



The logo for Renta Corporation features a stylized red icon on the left, resembling a building or a set of stairs, followed by the word "Renta" in a large, bold, red serif font. Below "Renta" is the word "Corporación" in a smaller, black, sans-serif font.

Renta

Corporación

VÍA AUGUSTA, 252, 5 PLANTA · 08017 BARCELONA
T. + 34 93 494 96 70

VELÁZQUEZ 51, 1º IZDA. · 28001 MADRID
T. + 34 91 575 04 62