Renta Corporación Real Estate, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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 de nuestro informe*.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

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 del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el saldo del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" recoge el valor recuperable de la participación mantenida por la Sociedad en el capital social de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., entidad que no cotiza en mercados regulados. Dicha inversión supone un elemento relevante de las cuentas anuales, representando, aproximadamente, el 39% del total activo a 31 de diciembre de 2018.

Tal y como se indica en la Nota 4.e de las cuentas anuales, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro comparando el patrimonio neto de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, con el importe en libros de la citada participación.

La valoración de dicha participación ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de dicha participación representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido: i) el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de la participación, ii) la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y iii) la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales auditadas de la sociedad participada.

Adicionalmente, hemos evaluado y revisado el trabajo de auditoría realizado en relación a la información financiera de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., como componente de Renta Corporación Real Estate, S.A., al objeto de obtener evidencia suficiente y adecuada de la valoración de la citada participación en las cuentas anuales de la Sociedad.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 14 de las cuentas anuales adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que la Sociedad mantiene en el balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad 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 y que afectan a la estimación realizada sobre la recuperación de los créditos fiscales.

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 la Sociedad 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 14 de las cuentas anuales adjuntas contiene los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión 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 y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 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 en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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. 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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2019.

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

27 de febrero de 2019

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/01119
96,00 EUR
IMPORT COL·LEGIAL:
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.

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

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, 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 de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de la entidad 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 entidad 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 la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible		**49**	**22**	**FONDOS PROPIOS-**		**64.457**	**48.386**
Inmovilizado material		**257**	**117**	**Capital-**		**32.888**	**32.888**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	**Notas 6**	**38.406**	**29.589**	Capital escriturado		32.888	32.888
Instrumentos de patrimonio		38.406	29.589	**Prima de emisión**		**89.913**	**89.913**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 7**	**12.911**	**2.572**	**Reservas-**		**20.865**	**20.956**
Instrumentos patrimonio		3.038	2.525	Legal y estatutarias		6.578	6.578
Cuentas a cobrar a largo plazo	**Nota 16**	9.826	-	Otras reservas		14.287	14.378
Otros activos financieros		47	47	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(2.853)**	**(3.013)**
Activos por impuesto diferido	**Nota 14**	**15.307**	**16.378**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**		**(92.358)**	**(106.023)**
Total activo no corriente		**66.930**	**48.678**	**Resultado del ejercicio- Beneficio**		**17.102**	**13.665**
				(Dividendo a cuenta)		**(1.100)**	**-**
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		**312**	**-**
				Activos financieros disponibles para la venta	**Nota 7**	**312**	**-**
				Total patrimonio neto	**Nota 11**	**64.769**	**48.386**
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	**Nota 13**	**17.137**	**1.435**
				Obligaciones y otros valores negociables no corrientes a largo plazo		15.827	-
				Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo		1.310	1.435
ACTIVO CORRIENTE:				**Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo**	**Nota 14**	**-**	**2.994**
Existencias-	**Nota 8**	**19.736**	**10.616**	**Pasivos por impuesto diferido**	**Nota 14**	**104**	**-**
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		18.266	9.574	**Total pasivo no corriente**		**17.241**	**4.429**
Opciones de compra		1.470	1.042				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**3.023**	**2.694**	**PASIVO CORRIENTE:**			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**Nota 9**	1.024	714	**Deudas corrientes-**	**Nota 13**	**2.726**	**7.901**
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	**Notas 9 y 16**	-	36	Obligaciones y otros valores negociables corrientes a corto plazo		258	-
Deudores varios	**Nota 9**	837	464	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		-	3.300
Personal		4	-	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		4	90
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	1.158	1.480	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		2.457	4.350
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	**Notas 6**	**-**	**236**	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		7	161
Créditos a empresas del Grupo y asociadas		-	236	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**	**Nota 16**	**6.358**	**1.288**
Inversiones financieras a corto plazo-		**89**	**95**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**7.604**	**3.913**
Créditos a terceros		13	13	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**Nota 16**	5	-
Otros activos financieros		76	82	Acreedores varios		5.672	1.628
Periodificaciones a corto plazo		**379**	**129**	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		80	47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	**Nota 10**	**8.541**	**3.469**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	1.793	2.184
Tesorería		8.541	3.469	Anticipos de clientes		54	54
Total activo corriente		**31.768**	**17.239**	**Total pasivo corriente**		**16.688**	**13.102**
TOTAL ACTIVO		**98.698**	**65.917**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**98.698**	**65.917**

Las Notas 1 a 20 y los Anexos descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2018.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 15**	**41.342**	**25.376**
Ventas		27.544	12.670
Prestaciones de servicios		13.798	12.512
Dividendos empresas del Grupo y asociadas		-	194
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	**Nota 15**	**(19.926)**	**(8.860)**
Otros ingresos de explotación		**95**	**13**
Gastos de personal-	**Nota 15**	**(3.065)**	**(2.651)**
Sueldos, salarios y asimilados		(2.727)	(2.347)
Cargas sociales		(338)	(304)
Otros gastos de explotación-		**(5.992)**	**(5.886)**
Servicios exteriores		(5.717)	(5.785)
Tributos		(98)	(91)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(177)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	(10)
Amortización del inmovilizado		**(93)**	**(76)**
Resultado de explotación- Beneficio		**12.361**	**7.916**
Ingresos financieros-		**9**	**1.538**
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	**Nota 15**	**9**	**1.538**
En empresas de grupo y asociadas		-	39
En terceros		9	2
Por actualización de créditos		-	1.497
Gastos financieros-	**Nota 15**	**(984)**	**(1.281)**
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(65)	(65)
Por deudas con terceros		(1.416)	(312)
Por actualización de deudas		(75)	(1.092)
Gastos financieros capitalizados		572	188
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**Notas 6 y 15**	**8.876**	**3.670**
Resultado financiero- Beneficio		**7.901**	**3.927**
Resultado antes de impuestos- Beneficio		**20.262**	**11.843**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 14**	(3.160)	1.822
Resultado del ejercicio - Beneficio		**17.102**	**13.665**

Las Notas 1 a 20 y los Anexos descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**17.102**	**13.665**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	**312**	**-**
- Por valoración de instrumentos financieros	**416**	**-**
Activos financieros disponibles para la venta	416	-
- Efecto impositivo	**(104)**	**-**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	**-**	**-**
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	**17.414**	**13.665**

Las Notas 1 a 20 y los Anexos descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2016	**32.888**	**89.913**	**21.022**	**(2.567)**	**(108.813)**	**2.790**	**-**	**-**	**35.233**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	13.665	-	-	13.665
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	2.790	(2.790)	-	-	-
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**	**(3.013)**	**(106.023)**	**13.665**	**-**	**-**	**48.386**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	17.102	-	312	17.414
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	13.665	(13.665)	-	-	**-**
Operaciones con accionistas:									
Distribución del dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(1.100)	-	(1.100)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(91)	160	-	-	-	-	69
Saldo 31 de diciembre de 2018	**32.888**	**89.913**	**20.865**	**(2.853)**	**(92.358)**	**17.102**	**(1.100)**	**312**	**64.769**

Las Notas 1 a 20 y los Anexos descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**(7.343)**	**(864)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos-		**20.262**	**11.843**
Ajustes al resultado-		**(17.216)**	**(3.851)**
Amortización del inmovilizado		93	76
Correcciones valorativas por deterioro		418	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**Notas 6 y 15**	(8.876)	(3.670)
Ingresos financieros	**Nota 15**	(9)	(1.538)
Gastos financieros	**Nota 15**	984	1.281
Otros ingresos y gastos	**Nota 7**	(9.826)	-
Cambios en el capital corriente-		**(7.828)**	**(7.099)**
Existencias	**Nota 8**	(8.954)	(5.876)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(663)	(615)
Otros activos corrientes		(251)	(82)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.040	(526)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(2.561)**	**(1.757)**
Cobros (pagos) de intereses		(1.011)	(83)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.550)	(1.674)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**(294)**	**(882)**
Pagos por inversiones-		**(1.315)**	**(2.658)**
Empresas del grupo y asociadas	**Nota 6**	(30)	(45)
Inmovilizado intangible		(52)	(4)
Inmovilizado material		(210)	(31)
Otros activos financieros	**Nota 7**	(1.023)	(2.578)
Cobros por desinversiones-		**1.021**	**1.776**
Empresas del grupo y asociadas	**Nota 6**	88	1.776
Otros activos financieros		933	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**12.709**	**2.176**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**69**	**(512)**
Adquisición de instrumentos de patrimonio	**Nota 11**	-	(557)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	**Nota 11**	69	45
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**13.740**	**2.688**
Emisión obligaciones y otros valores negociables	**Nota 13**	15.802	**-**
Emisión de deudas con entidades de crédito	**Nota 13**	594	3.950
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	**Nota 16**	4.814	-
Emisión de otras deudas	**Nota 13**	2.400	4.353
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	**Nota 13**	(3.980)	(2.245)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	**Nota 16**	-	(3.370)
Devolución y amortización de otras deudas	**Nota 13**	(5.890)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		**(1.100)**	**-**
Dividendos	**Nota 3**	(1.100)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**5.072**	**430**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.469	3.039
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**Nota 10**	8.541	3.469

Las Notas 1 a 20 y los Anexos descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad de la Sociedad

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.Su domicilio social y fiscal se sitúa, 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) cotiza en el mercado continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias, excepto las reguladas por la legislación especial, e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad 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 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. La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad 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 Sociedad ejecuta una operación de compra-venta o realiza una prestación de servicios. En el negocio transaccional se distinguen 2 líneas de negocio:

a. Línea de negocio "Ventas de inmuebles"

La Sociedad compra, rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en el balance de la Sociedad.

b. Línea de negocio "Gestión de proyectos inmobiliarios"

La Sociedad adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador.

Adicionalmente, dentro de gestión transaccional, se distinguen dos tipologías de activos:

- 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.

- 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.

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como mismo objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado y suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Gestión patrimonial-

La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que la Sociedad gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad de la Sociedad, 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, 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 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 Periódico 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. Todo ello de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 in fine de la Ley Concursal.

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se 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 trasmitidos 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 ofreció 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 ofrecieron a los acreedores fueron 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 25.001 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 habrían de satisfacer en un plazo de ocho años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde la fecha de eficacia, siendo ésta el 8 de julio de 2014. 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 comenzó 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 realizó el 8 de julio de 2016.

Los créditos afectados por la presente alternativa están siendo 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.

(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 aplicó esta alternativa quedaron afectados por las quitas y esperas establecidas en la misma, computando los plazos de espera a partir del íntegro cumplimiento del Convenio en la presente alternativa respecto de los acreedores ordinarios.

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. Dicha ampliación de capital debía quedar formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que correspondía a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se estableció 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 pudiera 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 dos activos, siendo éstos el solar de Pere IV (Barcelona) del que se habría de destinar un 80% de la tesorería obtenida por su realización 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 consolidada (en adelante, “CLD”) que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el

ejercicio que finalizó 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 habrá de destinar 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 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 íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 6). 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 se contempló 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 podían amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.

b) Los créditos devengarían al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1%, si el beneficio neto consolidado de las deudoras superaba los diez millones de euros; del 0,2%, si superaba los veinte millones de euros; y del 0,3%, si superaba los treinta millones de euros. Si el

beneficio neto consolidado resultaba inferior a los diez millones de euros, no se devengaría interés variable alguno.

c) En orden a la prelación de créditos, los créditos participativos se situaban después de los acreedores comunes.

d) Los créditos participativos se considerarían 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 serían satisfechos en un único pago, que se efectuaría 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 efectuaría 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 tendrían nada más que pedir ni reclamar a las deudoras.

Los créditos que ostentaban las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se adhirieron a la presente Alternativa C. Con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad y de la sociedad íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. formalizaron 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 de la Sociedad, junto con sus asesores legales, consideraron que dicha condonación no vulneró 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, la Sociedad materializó la condonación del crédito concedido a Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 48.613 miles de euros, una vez registrada la actualización financiera correspondiente al ejercicio 2017 por importe de 2.368 miles de euros. Adicionalmente, dio de baja el pasivo existente por la obligación de pago en favor de la sociedad participada por importe de 32.635 miles de euros, considerándose también la actualización financiera del ejercicio 2017 por importe de 1.590 miles de euros. El registro de la operación supuso, de acuerdo con la normativa contable en vigor, el registro de un incremento del coste de la inversión financiera que la Sociedad mantiene sobre Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por el importe neto resultante de la condonación, es decir, 15.978 miles de euros (Nota 6).

3) Resultados de la aplicación de los Convenios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y el Convenio Singular, a su valor nominal, son los siguientes:

Concepto	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo y corto plazo	769	4.412
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.901	2.107
Total Pasivo	**2.670**	**6.519**

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las cuentas anuales adjuntas por su coste amortizado, descontados a una tasa del 5,12%. El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a corto plazo	1.039	1.676
Deudas a largo plazo-		
2019	-	1.731
2020	257	1.741
2021	325	296
2022	310	281
2023	24	23
Siguientes	394	357
Total Pasivo	**2.349**	**6.105**

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha realizado pagos derivados del Convenio Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), procedentes del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido, por importe de 3.643 miles de euros (Nota 14). El importe liquidado en el ejercicio 2017 por este concepto ascendió a 1.290 miles de euros.

Asimismo, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha cancelado el importe restante de la deuda derivada del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido, por importe de 769 miles de euros.

Otra información-

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, el Grupo Renta Corporación, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A. celebrada el 25 de abril de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 asciende a 61.492 miles de euros, el beneficio consolidado atribuible asciende a 16.608 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 131.215 y 90.222 miles de euros, respectivamente.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar 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-e).
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales (Notas 4-a y 4-b).
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-f)
- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras y créditos concedidos (Nota 4-e).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Notas 4-m y 14).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-g).

- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 4-k y 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 27 de febrero de 2019, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para los años 2019-2023. Fruto de este plan, se prevé continuar con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo, incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial.

La actualización del plan estratégico para el período 2019-2023 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:

  a) Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

  b) Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

  c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizará 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 para el repago de su deuda (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. La Sociedad no presenta ningún supuesto de restricción sobre sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. En este sentido, la Sociedad goza de plena libertad para el desarrollo integro de su objeto social.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 64.769 miles de euros.

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

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad 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	**17.102**
A dividendo a cuenta de resultados	1.100
A dividendo complementario	1.900
A resultados negativos de ejercicios anteriores	14.102
Total distribuido	**17.102**

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 24 de octubre de 2018, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta, de 0,034242673 euros por acción, habiendo sido liquidado el 6 de noviembre de 2018.

El estado contable provisional de la Sociedad formulado por los Administradores con fecha 30 de septiembre de 2018 de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes e Inversiones financieras a corto plazo	5.251
Existencias realizables a corto plazo	20.112
Otras cuentas por cobrar	3.990
Pasivo a corto plazo	(24.841)
Dividendo a cuenta	(1.100)
Tesorería previsible después de dividendos	**3.412**

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 1.100 miles de euros no excedía en dicha fecha la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que

deban destinarse a dotación de reservas legales o estatuarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados. En este sentido:

	Miles de Euros
Capital	32.888
Reserva legal (totalmente constituida)	6.578
Reservas distribuibles	8.989
Resultado del periodo - Beneficio	7.821
Total patrimonio neto	**56.276**

Dividendo a cuenta	**1.100**

Asimismo, se propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario por un importe total de 1.900 miles de euros.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro acumuladas que haya experimentado, actualizadas de acuerdo con diversas disposiciones legales. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas –

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, Posteriormente se minora por la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, si las hubiera, actualizadas de acuerdo con diversas disposiciones legales.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión - incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir-, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En cada cierre contable, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que obligue a reducir los importes en libros. Si existiese cualquier indicio de pérdida, se calcula el valor recuperable del activo al objeto de identificar el alcance de la pérdida por deterioro en caso de que su valor recuperable sea inferior a su valor contable, registrándose su efecto en la cuenta de resultados. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, éstas se determinan para cada activo individualmente. En caso de que esto no sea posible, se determinan para cada grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes de los derivados de otros activos (unidades generadoras de efectivo).

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce; En primer lugar, el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. En segundo lugar, si el deterioro supera el importe de éste, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

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

En los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros *-*

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que se ejerce un control conjunto con uno o más socios, en virtud de un acuerdo.

- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

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.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. 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.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo, si lo hubiera, el fondo de comercio. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la citada sociedad es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor, de carácter estable o permanente, momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro de carácter permanente si se ha producido una caída de más del 40% del valor del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio, sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, en cuyo caso se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. En este sentido, aunque la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por la Sociedad se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad, para el resto de las ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos y con carácter general, el pago adeudado a la Sociedad queda garantizado como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten a la Sociedad recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad 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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

La Sociedad 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, difiere 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, una vez deducidos todos sus pasivos.

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) 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.

La Sociedad ha capitalizado costes financieros durante el ejercicio 2018 por importe de 572 miles de euros (263 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 de la Sociedad para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

La Sociedad 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 la cuenta de pérdidas y ganancias. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros, la Sociedad reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo.

La Sociedad 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, la Sociedad 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.

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-j).

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, cuando concurran circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) Moneda funcional

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

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

j) Corrientes / no corrientes

En el balance de situación 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 de la Sociedad, 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 período 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 la Sociedad 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.

k) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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.

l) Prestaciones a empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada 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 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

Pagos basados en acciones -

La Sociedad tiene concedidos actualmente cuatro 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, 10 de mayo de 2017 y 10 de mayo de 2018 por el Consejo de Administración, respectivamente (Nota 11).

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

La Sociedad 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, siendo éste el valor de cotización de las acciones de la Sociedad 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.

m) Impuesto sobre Sociedades

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de 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. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, la Sociedad ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación por su saldo neto.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos de activo sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. En este sentido, el balance de situación recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 14).

Dentro del epígrafe de “Activos por impuestos diferidos” se incluyen los impuestos anticipados y créditos fiscales (Nota 14), cuya recuperación y/o aplicación se prevé que se realizará en un plazo superior a un año.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros., estableciendo la Sociedad un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas. (Nota 14).

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores en fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), la Sociedad perdió el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto sobre sociedades y por Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que pasó a tributar de forma individual. En este sentido y, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, la Sociedad volvió a tributar en Grupo Consolidado en el ejercicio 2015.

n) 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.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad 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.

La Sociedad 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 la Sociedad 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 -

La Sociedad 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 de la Sociedad es la adquisición de activos para su transformación y posterior venta y no con propósitos patrimonialistas, la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 período en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

Intereses y dividendos recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

De acuerdo con lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes se registran como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

o) Transacciones con vinculadas

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

A efectos de presentación del balance de situación adjunto se consideran empresas del Grupo aquellas sociedades dominadas directa o indirectamente por la Sociedad (Nota 1), y se consideran empresas asociadas aquéllas que tienen esta naturaleza respecto a la misma.

p) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo 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 sus 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.

5. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad 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	
	31/12/2018	31/12/2017
En un año	168	155
De 2 a 5 años	37	98
A más de 5 años	-	-

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 228 y 152 miles de euros, respectivamente.

Los contratos de arrendamientos más significativos corresponden a las actuales oficinas de la Sociedad en Barcelona y Madrid. En este sentido, la Sociedad refactura al resto de sociedades del Grupo Renta Corporación, de la que ésta es cabecera, el importe soportado correspondiente a las mismas (Nota 16).

6. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas" tanto a largo plazo como a corto plazo del balance de situación, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Participaciones en empresas del Grupo	38.385	29.537
Participaciones en empresas multigrupo y asociadas	21	52
Total a largo plazo	**38.406**	**29.589**
Créditos a empresas del Grupo (Nota 16)	-	236
Total a corto plazo	**-**	**236**

a) Participaciones en empresas del Grupo

El desglose a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Saldo final
Coste:				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	53.089	30	-	53.119
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U.	3	-	(3)	-
Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U.	60	-	(60)	-
Total coste en empresas del Grupo	**53.152**	**30**	**(63)**	**53.119**
Deterioro:				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(23.615)	-	8.881	(14.734)
Total deterioro en empresas del Grupo	**(23.615)**	**-**	**8.881**	**(14.734)**
Total	**29.537**	**30**	**8.818**	**38.385**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Saldo final
Coste:				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	37.093	15.996	-	53.089
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U.	3	-	-	3
Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U.	60	-	-	60
Total coste en empresas del Grupo	**37.156**	**15.996**	**-**	**53.152**
Deterioro:				
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(27.285)	-	3.670	(23.615)
Total deterioro en empresas del Grupo	**(27.285)**	**-**	**3.670**	**(23.615)**
Total	**9.871**	**15.996**	**3.670**	**29.537**

Con fecha 15 de noviembre de 2018, el liquidador único de la sociedad participada Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U., ha otorgado escritura pública en virtud de la cual ha acordado la liquidación de la misma.

Asimismo, con fecha 19 de noviembre de 2018, el liquidador único de la sociedad participada Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U., ha otorgado escritura pública en virtud de la cual ha acordado la liquidación de la misma.

Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales, con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad y de la sociedad íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. formalizaron un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por la Alternativa C del Convenio de Acreedores.

Como consecuencia de la citada operación, la Sociedad materializó la condonación del crédito concedido a Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 48.613 miles de euros, así como dio de baja el pasivo existente por la obligación de pago en favor de la sociedad participada por importe de 32.635 miles de euros. El registro de la operación supuso, de acuerdo con la normativa contable en vigor, el registro de un incremento del coste de la inversión financiera que la Sociedad mantiene sobre Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por el importe neto resultante de la condonación, es decir, 15.978 miles de euros.

Deterioro

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, la reversión parcial del deterioro sobre la participación mantenida en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por importe de 8.881 miles de euros, para ajustar el valor de dicha participación financiera a su valor recuperable de acuerdo con lo que se indica en la Nota 4-e. Dicha reversión se debe, principalmente, al resultado positivo obtenido por la sociedad participada durante el ejercicio 2018, así como a la recuperación del valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. La reversión del deterioro registrada en el ejercicio 2017 ascendió a 3.670 miles de euros.

La información relacionada a las empresas del Grupo, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla en el Anexo I de esta memoria.

b) Participaciones en empresas multigrupo y asociadas

El desglose a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Alemina Investments, S.L.	21	-	-	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	31	-	(31)	-
Total	**52**	**-**	**(31)**	**21**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Alemina Investments, S.L.	208	-	(187)	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	314	28	(311)	31
Total	**522**	**28**	**(498)**	**52**

Las inversiones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2018, corresponden a la participación del 10% en el capital que la Sociedad mantiene la sociedad Alemina Investments, S.L.

Con fecha 3 de diciembre de 2018, el liquidador único de la sociedad participada Leterana Servicios y Gestiones, S.L., ha otorgado escritura pública en virtud de la cual ha acordado la liquidación de la misma.

Durante el ejercicio 2016, Alemina Investment, S.L. procedió a la adaptación del edificio que ostentaba y al inicio de la venta fraccionada de las viviendas resultantes, concluyendo la totalidad de las ventas en el ejercicio 2017. Por su parte, Leterana Servicios y Gestiones, S.L. también era titular de un edificio sobre el cual realizó una adaptación en el ejercicio 2016, procediendo a la totalidad de la venta de las viviendas resultantes durante el ejercicio 2017.

La información relacionada a las empresas asociadas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla en el Anexo I de esta memoria.

7. Inversiones financieras (largo plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

Largo plazo	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 16)	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	3.038	-	-	3.038
Préstamos y partidas a cobrar	-	9.826	47	9.873
Total	**3.038**	**9.826**	**47**	**12.911**

31 de diciembre de 2017

Largo plazo	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Disponibles para la venta	2.025	-	-	2.025
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	47	47
Total	**2.025**	**-**	**47**	**2.572**

Con fecha 10 de abril de 2017 la Sociedad formalizó la escritura pública de constitución de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A., en adelante Socimi Vivenio) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad formalizó 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, a cierre del ejercicio 2017, 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 amplió el capital social de dicha sociedad participada en un importe agregado de 128.800 miles de euros, ascendiendo las aportaciones materializadas por Renta Corporación a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%. Finalmente, durante el ejercicio 2018 se ha materializado una nueva ampliación de capital en la citada sociedad correspondiendo la aportación realizada por Renta Corporación a 97 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad valora la mencionada participación financiera a su valor razonable, registrándose los correspondientes cambios de valor directamente en el patrimonio neto. La variación bruta del valor de cotización de las acciones de dicha sociedad participada durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 416 miles de euros, 312 miles de euros netos del efecto impositivo, se ha contabilizado con contrapartida en el epígrafe "Activos financieros disponibles para la venta" dentro del epígrafe de Patrimonio Neto denominado "Ajustes por cambio de valor" del balance de situación adjunto.

Asimismo, con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" con la Socimi Vivenio, novado con fecha 20 de diciembre de 2018, por el que se acuerda que la Sociedad procederá a prestar servicios administrativos, contables y fiscales así como llevar 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 los ejercicios 2018 y 2017 han ascendido a 10.809 y 1.455 miles de euros, respectivamente (Nota 15).

Al respecto y, de acuerdo con lo establecido en el mencionado contrato, los honorarios para Renta Corporación derivados de los servicios de presentación de propuestas de inversión en aquellos casos en los que el activo sea finalmente adquirido por la Socimi Vivenio se percibirán, a partir de los primeros 1.500 miles de euros y, hasta alcanzar un honorario equivalente a 7.500 miles de euros, mediante la entrega y emisión por parte de la Socimi Vivenio de un número de nuevas acciones de la sociedad valoradas por un importe equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo.

Asimismo, el contrato establece un "Incentive fee" a percibir por parte de Renta Corporación que deberá calcularse con carácter anual y se liquidará por parte de la Socimi Vivenio mediante la emisión y entrega de nuevas acciones. Dicho honorario se establece en función del cumplimiento de determinados parámetros entre los que se incluyen, principalmente, la evolución del net asset value (NAV) por acción de la sociedad participada.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registra una cuenta por cobrar por importe conjunto de 9.826 miles de euros con la Socimi Vivenio correspondiente a los honorarios devengados durante el ejercicio por ambos conceptos que se materializará, durante el ejercicio 2019 y una vez la junta general de accionistas de la Socimi Vivenio apruebe la correspondiente ampliación de capital, en un incremento de la participación financiera mantenida por Renta Corporación.

Dicha cuenta por cobrar a largo plazo, que será cobrada íntegramente en acciones de la Socimi Vivenio, se ha clasificado como un activo "no corriente" en el balance de situación adjunto, dado que las acciones recibidas en contraprestación a los citados servicios están sujetas a período de permanencia en el capital social de la Socimi por parte de la Sociedad de entre 2 y 5 años, según se establece en el contrato.

La información relacionada a los activos disponibles para la venta, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla en el Anexo I de esta memoria.

8. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**2.986**	**1.710**	**(110)**	**4.586**
Adiciones y dotaciones	14.298	3.088	(395)	16.991
Traspasos	1.150	(1.150)	-	-
Bajas y retiros	(8.860)	(2.211)	110	(10.961)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**9.574**	**1.437**	**(395)**	**10.616**
Adiciones y dotaciones	27.378	3.266	(241)	30.403
Traspasos	1.240	(1.240)	-	-
Bajas y retiros	(19.926)	(1.752)	395	(21.283)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**18.266**	**1.711**	**(241)**	**19.736**

Las adiciones registradas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 corresponden principalmente a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose a cabo esta en muchos casos dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el presente ejercicio la Sociedad ha materializado la venta de varios proyectos, bien mediante la venta de edificios enteros o a través de venta fraccionada de ciertas fincas, mediante la venta de viviendas y plazas de aparcamiento, en las ciudades de Madrid y Barcelona, lo que ha supuesto la baja conjunta de 19.926 miles de euros de coste, aproximadamente.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad materializó la venta de ciertas unidades de pisos y plazas de aparcamiento relacionadas principalmente con una promoción desarrollada en la ciudad de Barcelona que supuso la baja de 8.860 miles de euros de coste, aproximadamente.

Los intereses capitalizados por la Sociedad durante el ejercicio 2018 han ascendido a 572 miles de euros (188 miles de euros durante el ejercicio 2017).

Opciones de Compra –

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por la Sociedad 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 2018 y 2017:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Número de opciones de compra brutas	12	10
Primas brutas de opciones de compra (en miles de euros)	1.711	1.437
Derechos de inversión por opciones de compra brutas (en miles de euros)	79.565	109.162

El saldo bruto de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian con rigor, y para las que la Dirección de la Sociedad 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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario de la Sociedad.

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.711 miles de euros siendo el importe de la provisión de dichas primas de 241 miles de euros (1.437 y 395 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, respectivamente). El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 61.515 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año (71.200 en el ejercicio 2017).

Deterioros -

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene deterioro alguno asociado a la partida “Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación” dado que no se estiman una reducción de su valor neto de realización (Nota 4-f). Asimismo, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene registrado un deterioro asociado a la partida “Opciones de compra” por importe de 241 miles de euros (395 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), vinculado con aquellas opciones para las que no se estima su ejecución a la fecha de vencimiento prevista.

Otros aspectos –

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 inmuebles afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes, bien por existir garantía hipotecaria o promesa de otorgarla, por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	2.457	6.582	7.894	2.693
Total	**2.457**	**6.582**	**7.894**	**2.693**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

9. Clientes por ventas y prestación de servicios y Deudores varios

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Clientes	1.024	714
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	36
Deudores varios	837	464
Total	**1.861**	**1.214**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el análisis de la antigüedad de la cuenta de clientes y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no vencido	1.773	1.183
Vencido de 1 a 90 días	58	1
Vencido de 91 a 180 días	-	-
Vencido a más de 180 días	30	30
Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios	**1.861**	**1.214**

10. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" asciende a 8.541 y 3.469 miles de euros, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

No existen importes indisponibles al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

11. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social –

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad, por lo que a 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 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 2013quedó suspendida la cotización bursátil de la Sociedad 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, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

	dic-18			dic-17		
	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	6.788.843	21,53%	292.281	7.877.318	24,84%
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%
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%	986.655	-	3,00%
Briarwood Capital Partners LP	(*)	(*)	(*)	1.649.525	-	5,02%
Metavalor FI	(*)	(*)	(*)	1.205.707	-	3,67%

(*) Participación inferior al 3%

No existe conocimiento por parte de la Sociedad 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 –

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta "Prima de emisión" para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

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 2018, la resera legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Acciones propias –

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
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**
Pagos basados en acciones propias	(42.955)	(43)	(160)
Adquisición de acciones propias	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**764.851**	**765**	**2.853**

A fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad 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 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.

Asimismo, la Sociedad tiene concedidos actualmente cuatro 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, 10 de mayo de 2017 y 10 de mayo de 2018 por el Consejo de Administración, respectivamente.

Adicionalmente la Sociedad 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. Adicionalmente, 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. Finalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contempla inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023.

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 2018 se han entregado 42.955 acciones propias (27.736 en el ejercicio 2017), de acuerdo a lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 69 miles de euros (45 miles de euros en 2017), registrándose en los epígrafes “Otros gastos sociales” e “Instrumentos de patrimonio”. La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 91 miles de euros (66 miles de euros en 2017), se ha registrado como una minoración del epígrafe “Reservas”.

12. 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 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 miles de 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.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 el Tribunal Supremo admitió el recurso de casación presentado por la Sociedad contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, el 13 de mayo de 2015, respectiva a la calificación del crédito con la Agencia Tributaria mencionado anteriormente. Mediante resolución de fecha 28 de mayo de 2018 el Tribunal Supremo ha desestimado el recurso de casación presentado por la Sociedad, confirmando la calificación del crédito con privilegio general. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, tal y como se menciona en la Nota 1, la citada deuda ha sido cancelada.

Por otro lado, la deuda controvertida mencionada anteriormente, tiene su origen en las declaraciones del Impuesto sobre el valor añadido del Grupo en 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 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 por el Grupo Renta Corporación. Durante el ejercicio 2018, se han recibido las resoluciones confirmatorias de la derivación de responsabilidad.

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, ha supuesto la extinción total de la deuda, por lo que, la misma no tiene efectos prácticos, toda vez que la deuda ha sido satisfecha por el deudor principal.

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

13. Deudas corrientes y no corrientes

El detalle de las "Deudas corrientes y no corrientes", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	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	
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	-	15.827	-	15.827	15.827
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	257	325	310	24	394	1.310	1.310
Total deudas no corrientes	**-**	**257**	**325**	**310**	**15.851**	**392**	**17.137**	**17.137**
Obligaciones y otros valores negociables:								
Comisiones e intereses	258	-	-	-	-	-	-	258
Deudas con entidades de crédito:								
Intereses y otros	4	-	-	-	-	-	-	4
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	2.400	-	-	-	-	2.400	2.400
Intereses y otros	7	57	-	-	-	-	57	64
Total deudas corrientes	**269**	**2.457**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.457**	**2.726**

31 de diciembre de 2017

	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	
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	245	233	296	281	380	1.435	1.435
Total deudas no corrientes	**-**	**245**	**233**	**296**	**281**	**380**	**1.435**	**1.435**
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	90	16	64	66	68	3.086	3.300	3.390
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	4.350	-	-	-	-	4.350	4.350
Intereses y otros	161	-	-	-	-	-	-	161
Total deudas corrientes	**251**	**4.366**	**64**	**66**	**68**	**3.086**	**7.650**	**7.901**

Emisión de bonos –

Con fecha 2 de octubre de 2018 la Sociedad ha formalizado la emisión de una serie 165 bonos simples no garantizados ordinarios por importe de 16.500 miles de euros, con vencimiento el 2 de octubre de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal. Los mismos devengan un cupón del 6,25% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Los gastos de formalización de los citados bonos han ascendido a 698 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la Nota 4.e, la deuda emitida se ha contabilizado tomando en consideración el coste amortizado de la misma. En consecuencia, los intereses devengados, así como la imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los costes de formalización se contabilizan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de una ratio financiera en virtud de la cual la deuda financiera neta ajustada consolidada del Grupo Renta Corporación no puede ser superior a 3,5 veces el EBITDA consolidado del Grupo Renta Corporación durante un período de más de 6 meses. Al 31 de diciembre de 2018 se cumple la citada ratio y, los Administradores de la Sociedad no estiman su incumplimiento en el corto plazo.

Préstamos hipotecarios y otros préstamos –

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad firmó tres préstamos particulares por importe conjunto de 2.400 miles de euros, cuyo vencimiento está fijado para el año 2020. Los citados préstamos han sido destinados a financiar el desarrollo de una promoción adquirida y registrada en el epígrafe de “Existencias” al 31 de diciembre de 2018 (Nota 8).

Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo hipotecario por importe de 6.000 miles de euros de los que a 31 de diciembre de 2017 estaban dispuestos 3.300 miles de euros, cuyo vencimiento estaba fijado a más de cinco años. El citado préstamo ha sido liquidado en su totalidad durante el mes de diciembre de 2018.

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 la Sociedad firmó cinco préstamos particulares por importe conjunto de 4.350 miles de euros, cuyos vencimientos estaban fijados para el año 2019. Los citados préstamos han sido liquidados en su totalidad durante el mes de diciembre de 2018. Los préstamos estaban destinados a financiar el desarrollo de una promoción adquirida y registrada en el epígrafe de “Existencias” al 31 de diciembre de 2017 (Nota 8).

Avales y garantías –

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha prestado avales a favor de terceros por importe de 657 miles de euros (932 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), 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 era del Euribor más un spread sobre el mismo de 3,5 puntos básicos, respectivamente.

Asimismo, el tipo de interés de los prestamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es del 9% y 12%, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses devengados y no pagados ascienden a 315 y 154 miles euros, respectivamente.

Objetivo de la política de gestión de riesgos –

La política de gestión de riesgos de la Sociedad tiene como objetivo preservar la solvencia de la compañía mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

Factores de riesgo financiero

La actividad de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 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 de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad 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

La Sociedad 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.

La Sociedad no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, la Sociedad se financia a través de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años, realizada por la Sociedad, con fecha 2 de octubre de 2018, por importe de 16.500 miles de euros, remunerado con un cupón al 6,25%.

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, la Sociedad 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 y la naturaleza fija de la remuneración del bono, 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 2018, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes de la Sociedad que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para aquellas operaciones inmobiliarias que se ha considerado procedente, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

La Sociedad 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 de la Sociedad 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 2018 y 2017 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, la Sociedad no deja de explorar nuevas vías de financiación, como la citada emisión de bonos, 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.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	19	-	172	100
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	149	268	-	391
Hacienda Pública, por impuesto corriente	990	1.212	567	-
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido (Nota 12)	-	-	769	1.418
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	-	-	258	252
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	27	23
Total saldos corrientes	**1.158**	**1.480**	**1.793**	**2.184**
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido (Nota 12)	-	-	-	2.994
Pasivos por impuesto diferido (Nota 7)	-	-	104	-
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	15.245	16.287	-	-
Otros activos por impuestos diferidos	62	91	-	-
Total saldos no corrientes	**15.307**	**16.378**	**104**	**2.994**

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 sobre Sociedades y por el Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que las sociedades integrantes del Grupo, entre las que se incluye la Sociedad, pasaron a la tributación individual.

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del período (antes de impuestos)			20.262
Diferencias permanentes:			
Donaciones	277	-	277
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	-	-	-
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Donaciones	-	(20)	(20)
Deterioro opciones de compra	-	(365)	(365)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	1.506	-	1.506
Amortización no deducible	-	(15)	(15)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	241	-	241
Base imponible (resultado fiscal)	**2.024**	**(400)**	**21.886**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del período (antes de impuestos)			11.843
Diferencias permanentes:			
Dividendos	-	(194)	(194)
Donaciones	249	-	249
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	1.936	-	1.936
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	-	(110)	(110)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	31.104	-	31.104
Amortización no deducible	-	(15)	(15)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	365	-	365
Base imponible (resultado fiscal)	**33.654**	**(319)**	**45.178**

El aumento más significativo de la base imponible fiscal por diferencias permanentes en el ejercicio 2017 correspondió 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, la Sociedad integró en la base imponible del ejercicio 2017 un importe de 1.936 miles de euros correspondiente al impacto neto derivado, por un lado, de la aplicación del citado Real Decreto, así como, por otro lado, de la reversión de la provisión dotada en ejercicios anteriores sobre el valor de la participación mantenida en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 6). Este ajuste no se produce en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ya que la reversión contable de la provisión excede lo que hubiera correspondido revertir en partes iguales, según lo indicado anteriormente.

Asimismo, el aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales del ejercicio 2018 se corresponde principalmente con la reversión e imputación en la base imponible de los ajustes negativos registrados en concepto de quitas y esperas de los créditos concursales.

Finalmente, el aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales del ejercicio 2017 se corresponde principalmente, con 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 materializó 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Total Resultado contable antes de impuestos	20.262	11.843
Diferencias permanentes	277	1.991
Resultado contable ajustado	**20.539**	**13.834**
Cuota al 25%	(5.135)	(3.459)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(365)	(7.745)
Deducciones	430	373
Compensación de créditos fiscales por bases imponibles negativas	2.924	10.239
Regularización impuesto sobre Sociedades de ejercicios anteriores	31	
Activación de crédito fiscal	(1.042)	2.414
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**(3.160)**	**1.822**
- Por impuesto corriente	(2.118)	(683)
- Por impuesto diferido	(1.042)	2.505

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018 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 2019.

Impuestos diferidos de activo netos –

El movimiento del saldo de las cuentas de activos por impuestos diferidos netos a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros							
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2018
Activos por impuesto diferido:								
Créditos fiscales por bases imponibles negativas (Bruto)	23.666	2.414	(7.776)	18.304	-	(1.419)	(346)	16.539
Otros	-	91	-	91	62	(91)	-	62
Pasivos por impuesto diferido:	(9.793)	-	7.776	(2.017)	-	377	346	(1.294)
Total créditos fiscales y otros activos por impuestos diferidos netos	**13.873**	**2.505**	**-**	**16.378**	**62**	**(1.133)**	**-**	**15.307**

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, la Sociedad reconoció, 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, las esperas, por un importe de 54.985 miles euros.

Dicha situación implicó que, en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, la Sociedad, 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 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 período 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, año 2022 para los créditos ordinarios y año 2030 para los subordinados, ascendían en el momento inicial a 13.746 miles de euros. La Sociedad disponía al 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 168.205 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 13.746 miles de euros.

Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, la Sociedad 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, la Sociedad ha revertido en el ejercicio 2018 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas indicadas por importe de 1.506 miles de euros (31.104 miles de euros en el ejercicio 2017) cuyos impuestos diferidos asociados ascendían a 377 miles de euros (7.776 miles de euros en el ejercicio 2017).

Al 31 de diciembre 2018, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 15.307 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 27 de febrero de 2019.

Fruto de este plan, se prevé continuar con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo, incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2019-2023 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:

  a) Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

  b) Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

  c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizará 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 para el repago de su deuda (Nota 1).

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

El Impuesto sobre 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 2018 generadas por la Sociedad, registradas y no registradas en el balance de situación adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	2017	Compensación Bases Imponibles	2018
2009	8.909	8.909	-
2010	16.582	2.787	13.795
2012	41.157	-	41.157
2013	605	-	605
2014	42.976	-	42.976
Total	**110.229**	**11.696**	**98.533**

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 2018 asciende a 66.156 miles de euros sobre un total de 98.533 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 fueron capitalizadas en el balance de situación adjunto, y sus correspondientes plazos máximos de compensación fueron los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	239	2023
	2009	56	2024
	2010	38	2025
		333	

La Sociedad ha utilizado la totalidad de las deducciones pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2017 en la presente liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018.

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 2018 la Sociedad 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 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.

15. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ventas de inmuebles	27.544	12.670
Gestión de proyectos inmobiliarios	2.221	10.107
Prestación de servicios patrimonial	10.809	1.455
Otras prestaciones de servicio	768	950
Dividendos empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	-	194
Total	**41.342**	**25.376**

La totalidad de la cifra neta de negocios de la Sociedad 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 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 8)	(26.806)	(14.035)
Traspaso de opciones de compra (Nota 8)	(1.240)	(1.150)
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	28.046	15.185
Variación de existencias de las bajas (Nota 8)	(19.926)	(8.860)
Total	**(19.926)**	**(8.860)**

Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	2.727	2.347
Seguridad Social a cargo de la Empresa	296	271
Otros gastos sociales	42	33
Total	**3.065**	**2.651**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 39 y 27 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 11.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2018 y 2017 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	39
Ingresos financieros derivados de la actualización de deudas con empresas del Grupo (Notas 1 y 16)	-	1.497
Otros Ingresos financieros	9	2
Total ingresos financieros	**9**	**1.538**
Gastos financieros:		
Gastos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	(65)	(65)
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con empresas del Grupo (Notas 1 y 16)	-	(1.005)
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Nota 1)	(75)	(87)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(1.416)	(312)
Gastos financieros capitalizados (Nota 8)	572	188
Total gastos financieros	**(984)**	**(1.281)**
Reversión deterioro participación Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 6)	8.881	3.670
Resultado por liquidaciones de participaciones (Nota 6)	(5)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8.876**	**3.670**
Total Resultado Financiero (Beneficio/Pérdida)	**7.901**	**3.927**

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Empresas del grupo y asociadas:				
Renta Corporacion Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U.	-	(25)	-	-
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1.041	-	-	(65)
Otras empresas vinculadas:				
Ainoa Grandes Massa	-	(12)	-	-
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(119)	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	(277)	-
Nescam 2006, S.L.U.	15	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(20)	-	(24)
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	10.794	-	-	-
Total	**11.850**	**(176)**	**(277)**	**(89)**

Ejercicio 2017

	Miles de Euros					
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Dividendos recibidos	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Ingresos/(gastos) por intereses financieros por actualización de deudas
Empresas del grupo y asociadas:						
Alemina Investments, S.L.	52	-	-	159	4	-
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	241	-	-	35	35	-
Renta Corporación Inmuebles Residenciasles SOCIMI, S.A.U	-	(145)	-	-	-	-
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	973	(237)	-	-	(65)	492
Otras empresas vinculadas:						
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(115)	-	-	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	(247)	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(40)	-	-	-	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	1.464	-	-	-	-	-
Total	**2.730**	**(537)**	**(247)**	**194**	**(26)**	**492**

Saldos con vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 7)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo (Nota 13)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Empresas del grupo y asociadas:					
Alemina Investments, S.L.	-	-	-	-	5
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	-	-	6.358	-	-
Otras empresas vinculadas:					
José Mª Cervera	-	-	-	-	9
Nescam 2006, S.L.U.	-	18	-	-	-
Oravla, S.L.	-	-	-	1.024	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	9.826	361	-	-	-
Total	**9.826**	**379**	**6.358**	**1.024**	**14**

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Cuentas a cobrar corrientes	Créditos concedidos corrientes	Deudas con empresas del Grupo corrientes
Empresas del grupo y asociadas:			
Alemina Investments, S.L.	36	-	-
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	-	236	1.287
Renta Corporación Real Estate OP, S.A.U.	-	-	1
Otras empresas vinculadas:			
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	21	-	-
Total	**57**	**236**	**1.288**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad mantiene una cuenta corriente con saldo acreedor concedida a la sociedad participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por un importe de 6.358 y 1.287 miles de euros, respectivamente, cuyo tipo de interés asciende, en ambos años, al Euribor más un diferencial del 2%.

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en las Notas 1 y 6 se materializó la condonación recíproca de los créditos que la Sociedad y su sociedad íntegramente participada, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores.

17. 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 a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018

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
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

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

Durante el ejercicio 2018 ha sido nombrada como consejera dominical Cristina Orpinell Kristjansdottir.

Por otro lado, durante el ejercicio 2017 fueron nombrados como consejeros Ainoa Grandes Massa, Luis Conde Moller y Manuel Valls Morató. Así mismo, José Mª Cervera fue nombrado secretario no consejero. A su vez, durante el ejercicio 2017 causaron 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 2018 y 2017:

	Ejercicio 2018			Ejercicio 2017		
	Directas	**Indirectas**	**Total**	**Directas**	**Indirectas**	**Total**
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	20,64%	21,53%	0,89%	23,95%	24,84%
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	-	5,00%	5,00%	-	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,63%	-	1,63%	1,63%	-	1,63%
D. David Vila Balta (*)	0,54%	-	0,54%	0,51%	-	0,51%
D. Manuel Valls Morató	0,08%	-	0,08%	-	-	-
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06%	-	0,06%	0,06%	-	0,06%

(*) Consejeros ejecutivos

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad 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 durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**)	872	726
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	161	147
Retribución comisiones Delegadas	76	76
Total	**1.109**	**949**

(*) 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 2018 y 2017, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad 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 2018 y 2017 no se han satisfecho primas de seguros médicos por la Sociedad respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad, ni tampoco primas de seguros de vida.

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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad 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 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 2018 han ascendido a 1.142 miles de euros, de los cuales 872 miles de euros en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (993 y 726 miles de euros durante el ejercicio 2017, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluyen para el ejercicio 2018 la entrega de 8.539 acciones por importe de 33 miles de euros (5.692 acciones por importe de 9 miles de euros entregadas para 2017) al Consejero Delegado y 4.269 acciones por importe de 16 miles de euros (2.846 acciones por importe de 4 miles de euros para 2017) al Director General Corporativo, correspondientes al plan de acciones establecido por la Sociedad que se menciona en la Nota 11.

Las acciones establecidas en el plan a entregar en los ejercicios 2019 a 2020 al Consejero Delegado y Director General Corporativo ascienden a 37.006 (45.545 a 31 de diciembre de 2017 para el período 2018-2020) y a 18.500 (22.769 a 31 de diciembre de 2017 para el período 2018-2020), respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

18. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2018		Nº Medio de empleados 2017	
	2018		2017					
Categoría profesional	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	3	-	3	-	3	-	3	-
Titulados, técnicos y administrativos	4	17	2	17	4	16	2	17
Total	**7**	**17**	**5**	**17**	**7**	**16**	**5**	**17**

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual del 33%.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (Deloitte, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	43	40
Otros servicios de verificación	11	10
Total servicios de auditoría y relacionados	**54**	**50**
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	61	-
Total servicios profesionales	**61**	**-**

19. 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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7	6
Ratio de operaciones pagadas	7	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	26
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	35.785	21.628
Total pagos pendientes	3.388	237

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). Esta modificación establece que el período máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

20. Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de los detallados en la presente memoria adjunta.

ANEXO I

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS NO CORRIENTES

2018	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta	Acionista/Socio	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado				Coste (Nota 6)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:								
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	204	23.706	6.677	100%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	53.119
Alemina Investments, S.L. (**)	Serrano, 41, 4º - Madrid	211	95	(30)	10%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	21
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	3	(2)	(1)	-	100%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	N/A

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.
(**) Sociedad no auditada

2017	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Acionista/Socio	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta				Coste (Nota 6)
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:									
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	204	21.792	1.884	-	100%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	53.089
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U. (**)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	3	-	(2)	-	100%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	3
Renta Corporacion Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. (**)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	60	-	(25)	-	100%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	60
Alemina Investments, S.L. (**)	Serrano, 41, 4º - Madrid	211	42	153	(100)	10%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L. (**)	Serrano, 41, 4º - Madrid	317	(732)	1.091	(343)	10%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	31
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**)	Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	3	-	(2)	-	-	100%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	N/A

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.
(**) Sociedad no auditada

ANEXO II

INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

2018	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Acionista/Socio	Miles de Euros
		Capital (**)	Reservas (**)	Resultado (**)	Acciones propias (**)	Otros instrumentos de patrimonio neto (**)				Valor contable (Nota 7)
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:										
VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. (*) (**)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	286.459	15.921	(11.193)	(300)	9.826	1,94%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	3.013

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.
(**) Datos provisionales no auditados

2017	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta	Acionista/Socio	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado				Valor contable (Nota 7)
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:								
VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	128.800	(1.439)	(94)	1,94%	-	Renta Corporación Real Estate, S.A.	2.500

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

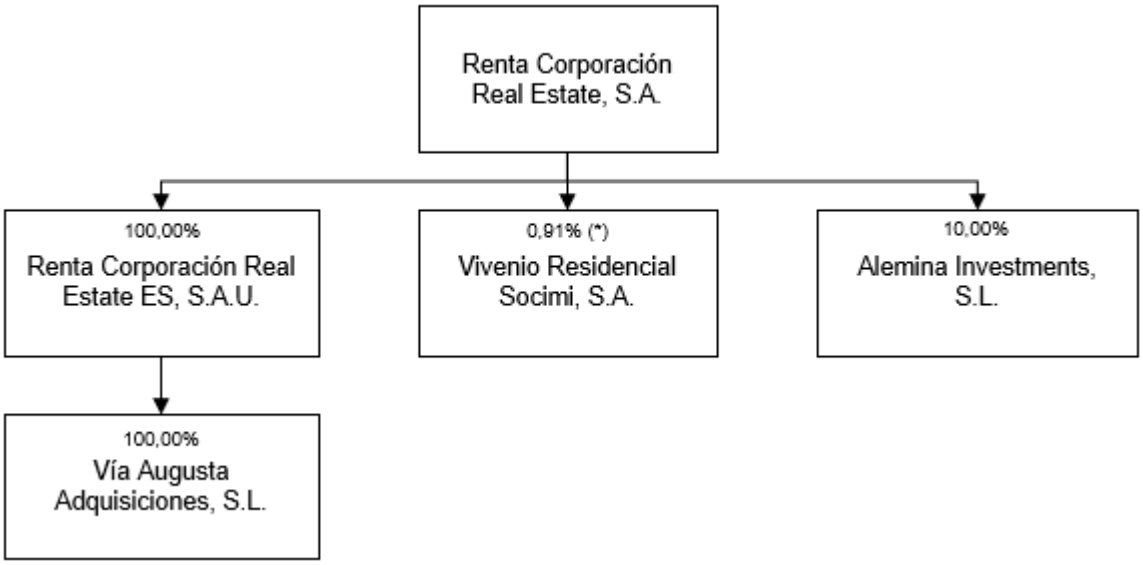
Renta Corporación Real Estate, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Situación de la sociedad

Renta Corporación Real Estate, S.A. pertenece al grupo inmobiliario Renta Corporación que cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de la Sociedad se centra básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del grupo Renta Corporación es la siguiente:



(*) El porcentaje de participación no incluye los derechos de crédito de 9,8 millones de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2019.

La Sociedad 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 de la propia Sociedad, que, en función de la operación, puede llevar a cabo las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta.

En general. la Sociedad 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.

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

a. Línea de negocio "Ventas de inmuebles"

Renta Corporación compra, rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en el balance de la Sociedad. El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a los 12 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, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance de la Sociedad. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no la propia Sociedad, 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 2018 un 38% de la cifra de negocios generada corresponde a operaciones que han pasado por balance, frente a un 7% en el ejercicio cerrado en el 2017.

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, etc.) para su transformación y posterior venta.

Negocio patrimonial

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

a. Línea de negocio "Gestión de Socimi"

En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa, en abril del mismo año, en la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, especializada en el segmento residencial en alquiler en España.

b. Línea de negocio "Ingresos fincas en alquiler"

La Sociedad gestiona inmuebles en arrendamiento, tanto de activos residenciales de su propiedad.

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, a nivel interno existe un Comité de Dirección que, entre otras, revisa y aprueba la selección de operaciones que se llevarán a cabo y que conforman el portfolio de inversión de la Sociedad. El proceso de estudio y aprobación de estas operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado, siendo esta agilidad parte de la ventaja competitiva de la sociedad Renta Corporación.

2. Evolución y resultado de los negocios

Renta Corporación Real Estate, S.A. cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto** de 17,1 millones de euros, superando ampliamente el resultado del ejercicio 2017, que fue de 13,7 millones de euros.

Los **ingresos de las operaciones** del ejercicio 2018, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 41,3 millones de euros frente a los 25,4 millones de euros del ejercicio 2017.

El conjunto de **gastos de personal** del ejercicio 2018 de la Sociedad se sitúa en 3,1 millones de euros, frente a los 2,7 correspondientes al ejercicio 2017.

El **EBITDA**, calculado como Resultado de explotación excluyendo amortizaciones, del ejercicio 2018 es de 12,5 millones de euros frente a la cifra del ejercicio anterior, que fue de 8 millones de euros. El incremento del EBITDA se debe, fundamentalmente, al crecimiento de la línea de negocio "Gestión Socimi", alcanzando su margen bruto una cifra de 9,6 millones de euros.

El **resultado de explotación** ha alcanzado los 12,4 millones de euros frente a los 7,9 de 2017. El incremento se debe principalmente a una mejora en el margen por operación.

El **resultado financiero neto** del ejercicio se sitúa en 7,9 millones de euros, lo que supone una variación de 4,0 millones de euros en relación con el del año 2017, siendo su composición la siguiente:

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Gastos e ingresos financieros con terceros	-0,9	-0,2	-0,7
Gastos e ingresos financieros con empresas del Grupo	-0,1	0,4	-0,5
Reversión de la provisión por deterioro de la participación en Renta Corporación Real Estate, S.A.U.	8,9	3,7	5,2
Resultado financiero neto	**7,9**	**3,9**	**4,0**

La variación del resultado financiero neto se explica básicamente por la reversión de la dotación de la cartera de la Sociedad, por el devengo del cupón del bono y el incremento de actividad del ejercicio, que se ha traducido en un aumento en la financiación de operaciones.

Con fecha 2 de octubre de 2018 la Sociedad ha formalizado la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios, por importe de 16,5 millones de euros, con vencimiento el 2 de octubre de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal con un cupón del 6,25% anual, pagadero anualmente por años vencidos. El objetivo de la emisión es fundamentalmente la financiación del crecimiento de la Sociedad.

Renta Corporación Real Estate, S.A. ha registrado un gasto de 3,2 millones de euros en concepto de **impuesto sobre sociedades**, que corresponde al efecto de los siguientes impactos:

- El gasto por impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente de la Sociedad por valor de 2,1 millones de euros.

- Reversión de un activo fiscal por valor de 1,1 millones de euros por bases imponibles negativas, a compensar con los beneficios futuros.

El **activo no corriente** asciende a 66,9 millones de euros e incluye principalmente las inversiones en empresas de grupo y asociadas por valor de 38,4 millones de euros y activos por impuesto diferido de 15,3 millones de euros.

(M€)	**Dic-18**	**Dic-17**	**Var.**
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Inversiones inmobiliarias	0,0	0,0	0,0
Participaciones en vehículos	41,4	32,1	9,3
Cuentas a cobrar a largo plazo	9,9	0,1	9,8
Activos por impuesto diferido	15,3	16,4	-1,1
Total activo no corriente	**66,9**	**48,7**	**18,2**

La cifra total aumenta en 18,2 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2017 debido principalmente a:

a) La reversión de la provisión de cartera sobre la partición en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por importe de 8,9 millones de euros y la revalorización bruta de las acciones de la Socimi Vivenio por importe de 0,4 millones de euros.

b) El aumento de las cuentas a cobrar a largo plazo por importe de 9,9 millones de euros por aquellos servicios facturados a la Socimi Vivenio y el Incentive Fee que, de acuerdo al contrato de gestión formalizado con la Sociedad, se cobrarán mediante la entrega y emisión por parte de la Socimi Vivenio de un número de nuevas acciones en la compañía equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo.

c) Aplicación de créditos fiscales, registrados como “Activo por impuesto diferido” por importe de 1 millón de euros. La cifra total del crédito fiscal reconocido asciende a 15,3 millones de euros, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, por importe en base de 61,0 millones de euros, sobre un total de 98,5 millones de euros.

Las **existencias** se sitúan en 19,7 millones de euros, incrementando en 9,1 millones de euros respecto al cierre de 2017 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 2018. Esta cifra incluye opciones de compra brutas por valor de 1,7 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos de 79,6 millones de euros.

La cartera de negocio, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la Sociedad a cierre del año asciende a 97,8 millones de euros.

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

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,0	0,7	0,3
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,2	1,5	-0,3
Otros deudores	0,8	0,5	0,3
Total deudores	**3,0**	**2,7**	**0,3**

A cierre del año 2018 el saldo de clientes asciende a 1,0 millones de euros, lo que supone un incremento de 0,3 millones de euros con respecto al cierre 2017.

El saldo deudor con la Hacienda Pública asciende a 1,2 millones de euros a cierre de diciembre de 2018 y disminuye en 0,3 millones de euros en comparación con el mes de diciembre de 2017 debido básicamente a la devolución pendiente del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017.

La cifra de otros deudores es de 0,8 millones de euros, lo que supone un aumento de 0,3 respecto al 2017. Esta partida incluye principalmente provisiones de fondos correspondientes a las operaciones efectuadas en el ejercicio.

El **patrimonio neto** se sitúa en 64,8 millones de euros, incrementando en 16,4 millones de euros respecto a los 48,4 millones de euros del mes de diciembre de 2017, siendo las variaciones más relevantes:

a) La generación del resultado del ejercicio por importe 17,1 millones de euros.

b) Aprobación por el Consejo de Administración del 24 de octubre, el reparto de un dividendo a cuenta por importe de 1,1 millones de euros.

c) La revalorización de las acciones de la Socimi Vivenio, según la cotización a 31 de diciembre de 2018, por importe de 0,3 miles de euros.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Capital y reservas	47,7	34,7	13,0
Resultado período	17,1	13,7	3,4
Patrimonio neto	**64,8**	**48,4**	**16,4**

Los **acreedores** a largo plazo ascienden a 1,4 millones de euros e incluyen fundamentalmente la deuda con el conjunto de acreedores concursales pagadera en este año y los próximos 4 años, 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. Esta partida ha disminuido en 3,0 millones de euros debido principalmente a los pagos anticipados del Convenio Singular con Hacienda realizados durante el ejercicio.

Los acreedores a corto plazo suponen 5,7 millones de euros y un incremento de 4,1 millones de euros en relación con el cierre del 2017. Este saldo se compone de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la Sociedad.

Los acreedores intragrupo corto plazo se sitúan en 6,4 millones, habiendo aumentado respecto a 2017 en 5,1 millones. Esta reducción es debida básicamente al efecto de la deuda corriente y el cash pooling que la Sociedad tiene contratado.

Las arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 0,1 millones de euros, en línea con el ejercicio 2017.

La partida de Otras deudas a corto plazo se sitúa en 1,8 millones de euros, y disminuye en 0,6 millones de euros respecto del cierre del 2017, debido principalmente a los pagos anticipados del en relación al Convenio Singular.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Acreedores a largo plazo	1,4	4,4	-3,0
Acreedores a corto plazo	5,7	1,6	4,1
Acreedores grupo a corto plazo	6,4	1,3	5,1
Arras por preventas y anticipos	0,1	0,1	0,0
Otras deudas a corto plazo	1.8	2,2	-0,4
Total otras deudas	**15,4**	**9,6**	**5,8**

La **deuda neta** total asciende a 9,9 millones de euros, 5,8 millones de euros superior a la de cierre de 2017 debido fundamentalmente al efecto conjunto de la emisión del bono por importe de 16,5 millones de euros, cancelación de deuda por importe de 5,9 millones de euros y a un aumento de la tesorería disponible a cierre del ejercicio 2018 por importe de 4,8 millones de euros.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	0,0	3,4	-3,4
Otras deudas	18,5	4,5	14,0
Total Deuda Financiera	**18,5**	**7,9**	**10,6**
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-8,6	-3,8	-4,8
Total Deuda Neta	**9,9**	**4,1**	**5,8**

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

Renta Corporación Real Estate, S.A. 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 de Renta Corporación Real Estate, S.A. destaca por su alto grado de formación y especialización. 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 la Sociedad. En este contexto, la Sociedad 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.

4. Liquidez y recursos de capital

Liquidez y recursos de capital

La deuda neta financiera asciende a 9,9 millones de euros frente a los 4,1 millones de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 5,8 millones de euros. En el presente ejercicio, además de los préstamos para la compra y rehabilitación de activos, se ha incorporado como fuente de financiación un el bono mencionado anteriormente. Actualmente, la Sociedad está obteniendo financiación para sus operaciones hasta un LTC del 70% y, para la inversión en capex y la consiguiente generación de valor en los activos, se financia al 100%.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal de Renta Corporación Real Estate, S.A., la misma no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2018, Renta Corporación Real Estate, S.A. no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera de la Sociedad, 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 Real Estate, S.A. dispone de 38,4 millones de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación, lo que supone un crédito fiscal de 9,6 millones de euros. Esto supone que se soportará menos gasto por impuesto de sociedades en los próximos ejercicios.

5. Principales riesgos e incertidumbres

Factores de riesgo financiero

La actividad de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad. 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

Renta Corporación Real Estate, S.A. 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.

La Sociedad 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, la Sociedad se financia a través de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años, realizada por la Sociedad, con fecha 2 de octubre de 2018, por importe de 16.500 miles de euros, remunerado con un cupón al 6,25%.

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, la Sociedad 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 y la naturaleza fija de la remuneración del bono, 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 2018, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes de la Sociedad que ha conseguido mejorar su acceso a la financiación y obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

Renta Corporación Real Estate, S.A. 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 de la Sociedad 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 2018 y 2017 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 otra parte, Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación, como la mencionada emisión de bonos. También podría plantearse 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. Información sobre la evolución previsible de la Sociedad

Con fecha 27 de febrero de 2019, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para los años 2019-2023. Fruto de este plan, se ha continuado con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2019-2023 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:

    a) Incrementar el margen operativo de la Sociedad a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

    b) Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

    c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de usos distintos al residencial. Al igual que con la Socimi Vivenio, esta última línea se materializará a través de un vehículo externo, que garantizará una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

La actividad de la Socimi Vivenio iniciada durante el 2017 y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, con un capital superior al 95%, y de la que Renta Corporación Real Estate, S.A. es accionista y el gestor en exclusiva, se consolida como una línea de negocio relevante para Renta Corporación. Durante este primer año completo, Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi Vivenio, por importe de 10,8 millones de euros, frente a los 1,5 millones obtenidos a finales del ejercicio 2017.

Durante el 2018, la Socimi Vivenio, ha invertido un importe de aproximadamente 380 millones de euros para la compra de 18 inmuebles residenciales en alquiler. Adicionalmente, se ha alcanzado un acuerdo con el fondo alemán Aquila Capital para el desarrollo de 1.100 viviendas en formato “llave en mano”, con un importe de inversión de aproximadamente 250 millones de euros. A cierre de año, la compañía gestiona más de 2.000 viviendas, distribuidas en 23 promociones ubicadas principalmente en Madrid y Barcelona además de Valencia y Palma de Mallorca.

Tras este año de crecimiento, APG tiene previsto seguir apostando en la Socimi Vivenio, habiendo comprometido a principios de 2019 una inyección adicional de capital 300 millones de euros en la compañía.

El 31 de diciembre de 2018 la Socimi Vivenio inició su cotización en el MAB con un valor de referencia de 1,15 euros por acción, lo que supone una capitalización de 329,4 millones de euros. La salida a bolsa, permitirá a la compañía alcanzar su objetivo de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 1.500 millones de euros.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2018, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 7 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2018 no se han adquirido acciones propias, habiéndose entregado 42.955 acciones a empleados cuyo valor a la fecha de entrega ha ascendido 39 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Otros gastos sociales" e "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2018 tiene un total de 764.851 acciones propias (frente a las 807.806 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2017). El valor nominal de dichas acciones asciende a 765 miles de euros (808 miles de euros a cierre del ejercicio 2017).

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros por acción, un 9% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017, llegando a alcanzar un valor máximo de 4,62 euros por acción en el mes de junio.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2018 es de 104,9 millones de euros, habiéndose negociado durante el ejercicio 17,6 millones de acciones con un valor de 65,0 millones de euros.

10. Hechos posteriores

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

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 66 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 5 hojas

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia:	31/12/2018
CIF:	A-62385729

Denominación Social:

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

Domicilio social:

VIA AUGUSTA 252-260 BARCELONA

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 a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ACCION CONCERTADA	0,00	3,04	0,00	0,00	3,04
VANESA HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
BLAS HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
FUNDACION RENTA CORPORACION	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ACCION CONCERTADA	ACCION CONCERTADA	3,04	0,00	3,04

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

Movimientos más significativos
- Briarwood Capital Partners LP: En fecha 19/02/2018 descendió del 5% y en fecha 31/08/2018 descendió del 3%. - Metavalor FI: En fecha 03/12/2018 descendió del 3%. - Morgan Stanley: En fecha 21/02/2018 descendió del 5%.

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	0,89	20,64	0,00	0,00	21,53	0,00	0,00
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	1,63	0,00	0,00	0,00	1,63	0,00	0,00
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
DON MANUEL VALLS MORATO	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
DON DAVID VILA BALTA	0,54	0,00	0,00	0,00	0,54	0,00	0,00
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	28,84

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	20,64	0,00	20,64	0,00

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, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DON BLAS HERRERO VALLINA, DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	Familiar	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:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA	DON BLAS HERRERO VALLINA	D. Blas Herrero Vallina, accionista significativo de la compañía, designó como su representante en el Consejo a D. Blas Herrero Fernández. Además, ambos están vinculados por razones con consanguineidad.
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	FUNDACION RENTA CORPORACION	FUNDACION RENTA CORPORACION	Fundación Renta Corporación, accionista significativo de la compañía, designó como su representante en el Consejo a Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir, quien es a su vez presidenta de la Fundación Renta Corporación
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir están vinculados por razones de

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			parentesco, ya que están casados.
DON DAVID VILA BALTA	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y D. David Vila Balta están vinculados por razones de parentesco, ya que son cuñados.
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y Dña. Elena Hernández de Cabanyes están vinculados por razones de consanguineidad, puesto que son hermanos.

A.7. 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

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
H WIL COX & CO, S.L., B&C BIENESTAR Y CONFORT,	3,04	Existe un acuerdo para el ejercicio concertado de los derechos de voto entre	---

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
S.L., CIPSA NORTE, S.L., AURENTIA PLAZA, S.L.		las siguiente sociedades: Aurentia Plaza, S.L. B&C Bienestar y Confort, S.L. H Wilcox & Co, S.L. Cipsa Norte, S.L. Sociedades hermanas participadas todas ellas por los mismos partícipes sociales.	

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 2018

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[ ] Sí
[√] No

A.9. 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
764.851		2,33

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

La única variación que ha habido durante 2018, ha sido una salida de 42.955 acciones destinadas a cumplir con las entregas de los correspondientes Planes de Acciones vigentes en la compañía.

A.10. 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.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	54,64

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) 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, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

[ ] Sí
[√] No

A.13. 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.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[ ] 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

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 de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2016	50,22	11,72	0,00	0,00	61,94
De los que Capital flotante	20,99	4,90	0,00	0,00	25,89
26/04/2017	42,43	16,70	0,00	0,00	59,13
De los que Capital flotante	18,08	7,12	0,00	0,00	25,20
25/04/2018	42,98	16,88	0,00	0,00	59,86

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	23,48	9,22	0,00	0,00	32,70

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[ ] Sí
[√] No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.8. 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 ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

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 nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	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
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	25/04/2018	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 CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR		Dominical	CONSEJERO	25/04/2018	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA AINOA GRANDES MASSA		Independiente	CONSEJERO	26/04/2017	26/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, 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 del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

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	Perfil
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Presidente	Fundador y Presidente del Consejo de Administración de Renta Corporación, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Renta Corporación. Tras iniciar su actividad profesional en PricewaterhouseCoopers, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando diversas compañías, entre las que destacan Second House y Mixta África, compañía en la que ocupó la Presidencia Ejecutiva hasta finales del año 2007. Es Patrono de la Fundación Princesa de Girona. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.
DON DAVID VILA BALTA	Vicepresidente	Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa. Es Presidente de la Fundación Sagrado Corazón. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona, PDG por el IESE y diplomado por la Harvard Business School en la generación de valor en los Consejos de Administración.

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	22,22

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA	Consejero de Renta Corporación desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, hotelero, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona las cadenas radiofónicas Kiss FM y Hit FM, y dos canales de televisión: DKISS, la nueva TDT de ámbito nacional y Hit TV, único canal de televisión musical que emite en abierto en España. A través de su sociedad HVB Casas desarrolla proyectos inmobiliarios en todo el territorio nacional. En el año 2006 funda la Sociedad de Capital Riesgo Kiss Capital Group SCR, S.A. de la que es Presidente y a través de la cual participa en sociedades de los sectores de medios de comunicación, de producción cinematográfica y de televisión. Desde 1997 es además miembro del Consejo Económico y Social de la Universidad Politécnica de Madrid.
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Ha sido Presidente y Consejero Delegado de Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) de 2008 al mes de enero de 2013; y de MasterCard International (Nueva York) donde dirigió la fusión entre MasterCard y Europay y la salida a Bolsa en Nueva York en el año 2005. Asimismo, ha sido Director General del Banco Hispanoamericano, del Banco Central Hispano y del Banco Santander Central Hispano y miembro de su Comité de Dirección durante 15 años. Además, ha sido Presidente del Banco Urquijo Limited (UK), Hispano Americano Sociedade do Investimento (Portugal), Banco Hispano Americano Benelux, Banco Urquijo Chile, Fiat Finance, S.A. y Santander Seguros, S.A. Tras su carrera en el ámbito bancario, fundó Magnum Industrial Partners. Además, ha sido miembro de los consejos de administración

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		de Unión Fenosa, CESCE, Generalli Spain y Seguros La Estrella. Es el representante persona física de Oravla Inversiones, S.L., sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, C/ Barquillo nº 9, 5ª Pl. y NIF B-81796591 cuyo objeto social consiste en (i) adquirir, administrar y enajenar acciones, participaciones, y cualquiera valores mobiliarios, (ii) promover la creación de empresas, su ampliación, desarrollo y modernización, en el ámbito nacional o internacional, (iii) la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, administrarlos, cederlos en arrendamiento, edificarlos o construirlos, (iv) la realización de actividades agropecuarias y cinegéticas, así como (iv) la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	FUNDACION RENTA CORPORACION	Es Presidenta de la Fundación Renta Corporación. Es licenciada en Farmacia por la Universidad de Barcelona y ha realizado un posgrado de Dirección y gestión de ONG's por Esade Business & Law School y ha cursado el Programa de finanzas para no financieros por IESE. Entre 2008 y 2017 fue miembro del International Advisory Board de Ceibs Business School (Africa campus, Ghana).

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	33,33

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON LUIS CONDE MOLLER	Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Fue Presidente de Amrop de 2003 a 2006. 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. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	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 Senior Advisor del grupo financiero ALANTRA y 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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	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.
DON MANUEL VALLS MORATO	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 Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos. Asimismo, preside la comisión de auditoría y compliance de Cobega

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	33,33

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	Existe una remuneración suplementaria devengada en favor de Dña Ainoa Grandes Massa como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo. Durante el año 2018 se le ha abonado la cantidad de 12.000 € en concepto de	Se entiende que dicha consejera puede desempeñar sus funciones en calidad de consejera independiente ya que es una colaboración puntual y no es significativa, por tanto, no contamina su relación de independencia.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
	colaboración en operaciones de tipo financiero e inmobiliario.	

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	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	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.	DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporación y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.

Número total de otros consejeros externos	1
% sobre el total del consejo	11,11

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				33,33	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Otras Externas	1	1	1	1	100,00	100,00	50,00	50,00
Total	3	2	1	1	33,33	25,00	12,50	14,29

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

[ ] Sí
[√] No
[ ] Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose 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.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio
Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. 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 que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

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, realizándose 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.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio
Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

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

N/A

C.1.7 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.

Tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante los últimos dos años ha logrado que el numero de consejeras sea superior al 30% del total de los miembros del Consejo de Administración. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.8 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:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	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.
DAVID VILA BALTA	Tiene otorgados los poderes y facultades delegables conforme a la ley en virtud de su condición de Consejero Delegado.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes 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, SAU	REPRESENTANTE PRESONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	VIA AUGUSTA ADQUISICIONES, SLU	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas 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 cotizada	Cargo
DON MANUEL VALLS MORATO	BANCO SABADELL, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[ ] Sí
[√] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.109
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 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/s	
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO	
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)		270

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[ ] Sí
[√] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

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

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

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

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

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

Cese de los consejeros
1.Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la JG en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando presenten su renuncia o dimisión.
2.Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Cuando resulten gravemente amonestados por el C Adm por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar la correspondiente dimisión.
En el caso de los consejeros dominicales cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y; asimismo en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
3.En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
4.El C Adm únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNyR.

C.1.17 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 2018 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.

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 del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

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.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, 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.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
d) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
e) En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión.

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

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

[ ] Sí
[√] No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[ ] Sí
[√] No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

[ ] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[ ] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, 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 2018 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.1.25 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

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	1

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

Número de reuniones de COMISION DE AUDITORÍA	4
Número de reuniones de COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[√] 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

C.1.28 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.1.29 ¿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.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El artículo 38 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Auditoría, se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incursa en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas, así como de aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacerle la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos a aquellos.

La Comisión de Auditoría es, por tanto, la encargada de las relaciones con los auditores externos de la Sociedad, recibiendo información sobre las cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría (artículo 48 de los Estatutos Sociales y artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración).

Por otro lado, el artículo 37 del Reglamento del Consejo regula las relaciones de la Sociedad con los mercados en general y por tanto con los analistas financieros y bancos de inversión, entre otros, con los que la relación de Renta Corporación se fundamenta en los principios de transparencia y de no discriminación. La Sociedad preserva su independencia poniendo a disposición del mercado, en divulgación pública, toda la información de la compañía que se suministra a dichos agentes, sin dar trato preferencial a ninguno de ellos.

Implementación en la práctica de las previsiones legales:

La Comisión de Auditoría ha procedido durante 2018 a aprobar una política de trabajos a realizar por los auditores distintos a los propios de auditoría, esto es, se informará a los miembros de la Comisión de Auditoría para que ya exista una "pre-aprobación" de la Comisión, sin perjuicio de que formalmente deben ser aprobados a posteriori por esta Comisión.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

C.1.32 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	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	72	0	72
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	100,00	0,00	100,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

[ ] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. 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:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
N° de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N° de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	12,50	12,50

C.1.35 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 del 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.1.36 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.1.37 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

C.1.38 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.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos 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.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente/Vicepresidente y Consejero Delegado	Presidente: D. Luis Hernández de Cabanyes Sin perjuicio de la facultad de cada una de las Partes a declarar terminado el Contrato de forma anticipada como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, con abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados que pudiera corresponder, éste quedará automáticamente terminado cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias: (a) Cuando se produzca un cambio de control en el accionariado de la sociedad como consecuencia o no de una Oferta Pública de Adquisición de Valores (OPA), salvo que en dicho cambio de control, el Máximo Ejecutivo haya vendido toda o parte sustancial de su participación en el capital social de la Sociedad o se haya producido con su consentimiento. (b) Cuando se produzca el cese del Máximo Ejecutivo como Presidente, Consejero Delegado solidario, o como Máximo Ejecutivo de la Sociedad por causas ajenas a su voluntad. A estos efectos se asimilará al cese la no renovación del cargo de Presidente en el plazo de 2 meses desde que hubiese expirado su mandato como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. La terminación automática del Contrato por el acaecimiento de las circunstancias (a) y (b) anteriores, siempre y cuando en este último caso el cese no se hubiera producido por el incumplimiento doloso o negligencia grave en el desempeño de sus funciones por parte del Máximo Ejecutivo, devengará de forma instantánea a favor de éste una indemnización equivalente al importe bruto de la retribución total de 5 anualidades. Vicepresidente: D. David Vila Balta El Consejero Delegado tendrá derecho a percibir de la Sociedad una indemnización en caso de cese y extinción del Contrato por cualquiera de las siguientes causas: (a) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por incumplimiento (grave y culpable) por la Sociedad de las obligaciones incluidas en el Contrato. En particular, se considerará incumplimiento de la Sociedad, a efectos de la indemnización prevista en esta cláusula: (i) la adopción de cualquier acuerdo o falta de acuerdo de la sociedad que impida que el Consejero Delegado reciba en todo o en parte la retribución pactada en este Contrato, (ii) la falta efectiva de pago, o (iii) retrasos continuados en el abono de la retribución pactada; (b) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por una modificación sustancial de sus funciones, poderes o condiciones de su prestación de Servicios no motivada por causa imputable al Consejero Delegado; (c) cambio de control de la Sociedad en el sentido previsto

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	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 más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

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:

COMISION DE AUDITORÍA		
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 ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

PRINCIPALES FUNCIONES:
·Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos.
·Revisar las cuentas de la Sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales.
·Supervisar la política de control y gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
·Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo.
·Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas.
·Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad.
·Revisar la política de responsabilidad social corporativa.
·En relación con los sistemas de información y control interno:
-Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
-Revisar y supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos.
-Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna.
-Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
·En relación con el auditor externo:
-Emitir anualmente un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas.
-Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
-En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
-Velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
-Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
·En relación con la política y la gestión de riesgos:
-Identificar (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros a los que se enfrenta la Sociedad, (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable, (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse y (iv) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos.
·Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:
-La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.
-La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga.
-Las Operaciones Vinculadas.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a) La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de 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.
b) El Presidente de la Comisión de Auditoría será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c) Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d) La Comisión de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e) La Comisión de Auditoría deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones. Asimismo elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
f) La Comisión de Auditoría 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 Deloitte, (iv) el informe de independencia de los auditores y (v) el Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON MANUEL VALLS MORATO / DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES / DOÑA AINOA GRANDES MASSA
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/12/2017

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

FUNCIONES:
·Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desarrollar bien su cometido.
·Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
·Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
·Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
·Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género y cualificaciones de consejero. A estos efectos, establecerá un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborará orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

·Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de remuneraciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia.
·Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, en circunstancias similares.
·Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
·Velar por la transparencia de las retribuciones y verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros y en el informe anual de gobierno corporativo 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 política de retribución variable, (ii) la política de retribución salarial, (iii) la política de retribución a percibir por los consejeros y (iv) 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 al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORÍA	2	66,67	2	66,67	0	0,00	0	0,00
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,67	2	66,67	1	33,33	1	33,33

C.2.3 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 2018 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.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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

El Reglamento del Consejo de Administración, en sus artículos 13 y 32, hace mención a las operaciones vinculadas en el sentido de que:

a) Artículo 13.- .... es competencia de la Comisión de Auditoría informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre las Operaciones Vinculadas (de conformidad con el artículo 32) salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

b) Artículo 32.- Operaciones vinculadas con consejeros y accionistas significativos

1.La realización por la Sociedad o sociedades de su grupo de cualquier transacción con los consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de participaciones significativas a los efectos de la legislación del mercado de valores, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas ("Operaciones Vinculadas"), quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración, supeditada al informe previo favorable de la Comisión de Auditoría. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión.
2.La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que la cuantía de la operación no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.
3.La Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Vivenio Residencial Socimi, S.A.	Ingresos por prestación de servicios. Renta Corporación es gestora de la Socimi y miembro de su Consejo de Administración	10.794

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

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

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

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

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica de la operación y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración.
b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

El órgano que regula y dirime los conflictos de interés de los consejeros es la Comisión de Auditoría.
En relación con los altos directivos los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta que también resulta aplicable a los consejeros. El artículo 8 del Reglamento Interno de Conducta establece que las personas sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la

Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros y de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

Asimismo, las personas sujetas deberán informar al Director General Corporativo sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incursos por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con la Sociedad o alguna de las compañías integrantes del Grupo, proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades del Grupo, y entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o alguna de las sociedades del Grupo. Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director General Corporativo, correspondiendo la decisión última a la Comisión de Auditoría.

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

[ ] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza 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 Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

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

Consejo de Administración

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

Comisión de Auditoria

La Comisión de Auditoria, 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 y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), 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 niveles 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- impacto de la Modificación del Plan General Metropolitano para la obtención de la vivienda de protección pública en el suelo urbano de Barcelona.

Circunstancias que lo han motivado

La Modificación del Plan General Metropolitano por el Ayuntamiento de Barcelona en relación a la obligatoriedad de destinar un 30% de viviendas de protección oficial para obra nueva de más de 600 m2 (excepto algunas excepciones) y grandes rehabilitaciones que cumplan ciertas condiciones, a fecha actual no ha tenido ningún impacto en la cartera de Renta Corporación al haber quedado todas las fincas fuera de dicho Reglamento (generalmente al tener una licencia anterior a la entrada en vigor de la Modificación del Plan General Metropolitano).
Esta Modificación puede tener un impacto futuro tanto en la oferta como en la demanda.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Dirección de la Sociedad está evaluando su futuro impacto que dicha Modificación pueda tener en las futuras adquisiciones del Grupo y su incidencia en su Plan Estratégico. La intención de la Sociedad es la de adaptarse, como siempre, a las modificaciones normativas y las tendrá en cuenta en las futuras decisiones de inversión evitando operaciones de un riesgo incierto.
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 2018 es de 16,1 Millones de euros y el EBITDA de 20,95 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 Financiero (asociados al precio de la acción)- Disminución del precio de la acción en un 31,55% en el último semestre del ejercicio 2018 (la acción ha pasado de 4,66 a 26/06/2018 a 3,19 a 31/12/2018).

Circunstancias que lo han motivado

Se trata de una bajada generalizada del mercado bursátil que ha repercutido en la disminución del precio de la acción en el último semestre del ejercicio 2018.
Esta reducción del precio de la acción podría generar una pérdida de interés de los inversores, un perjuicio en la reputación corporativa y en sus relaciones con sus grupos de interés.

Sin embargo, se considera que la reducción se ha producido por una bajada generalizada del mercado bursátil, que de modo alguno refleja los buenos resultados obtenidos por el Grupo Renta Corporación en los últimos ejercicios, cumpliendo este ejercicio 2018 por encima de los resultados consolidados establecidos en el Plan Estratégico vigente.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Dirección de la Sociedad considera que esta reducción del valor de las acciones no debe de tener ninguna implicación que afecte al normal funcionamiento de la Sociedad y que pueda afectar a su Plan Estratégico aprobado.
Los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera, así como por la comunicación es exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaría General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.
Por lo comentado en el párrafo anterior, junto por los resultados positivos obtenidos por el Grupo Renta Corporación en el ejercicio 2018 que se publicarán próximamente, la Dirección del Grupo espera que en los próximos meses se recupere el valor de la acción.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

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 2018, 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 auditoria interna presenta el mapa de riesgos a la Comisión 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 el 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, y si se considera apropiado, anónima, 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 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.

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 ha sido comunicada a los nuevos 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.

A las nuevas incorporaciones, se les realiza un curso online del Código de Conducta que consta de 7 módulos y al final de cada módulo se realizaba un test.

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.

Los principales valores y principios del recogidos en el Código de Conducta son que todos los empleados:

·Cumplan durante su trabajo todas las normas y leyes todo el tiempo.
·Realicen siempre su trabajo con honestidad e integridad.
·Traten a los otros siempre con dignidad, respeto y sensibilidad.
·Informen con prontitud de incidentes, infracciones y problemas, incluso de sus sospechas respecto a éstos.
·Exijan eso de sí mismos, de sus compañeros, subordinados y de sus jefes.

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta del Grupo Renta Corporación se refiere de forma explícita al mismo 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.

El órgano encargado de analizar los incumplimientos y proponer acciones correctoras y sanciones es el Comité Penal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión 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 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 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) reciben un acuse de recibo y son 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 mensuales. 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, entre otras.

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 se efectúa de forma anual por parte de la función de auditoría interna y se fundamenta 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, estos 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 auditoria Interna, evalúan la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya identificados.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

Dadas las características actuales de las actividades del Grupo Renta Corporación y su actual estructura societaria, el control del perímetro de consolidación se centraliza en el responsable de Administración y Finanzas conjuntamente con Secretaría General, siendo el primero quien analiza los impactos en la preparación de la información financiera y la estructura y perímetro del Grupo.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, 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 punto F.1.1., 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 independientes en áreas sujetas a juicio, estimación, valoración y proyecciones, éstos exponen sus resultados a la Dirección General Corporativa.

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 2018.
- 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, el Departamento de Planificación Financiera y el 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 interfases entre estos sistemas.

Las políticas y procedimientos existentes dentro del Grupo Renta Corporación garantizan la seguridad, tanto física como lógica, seguridad en accesos (asegurando la segregación de funciones a través de una adecuada restricción de accesos), procedimientos de comprobación del diseño de nuevos sistemas o de modificaciones en los ya existentes y la continuidad de su funcionamiento (o entrada en funcionamiento de sistemas y aplicaciones alternativos) ante imprevistos que afecten a su operación.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

El Grupo Renta Corporación, dentro del proceso que tiene establecido anualmente para identificar el alcance del SCIIF, identifica de forma específica en qué localizaciones y líneas financieras existen:

· Actividades subcontratadas.

Existen actividades subcontratadas en el área de administración y finanzas, de auditoría interna y de recursos humanos 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. Adicionalmente, 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 independientes 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 2018 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 complementar 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 la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión 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 el 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 y en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el testeo de los controles clave asociados, la función de auditoría interna externalizada del Grupo se ha formado una opinión favorable en relación al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, 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 Auditoria Interna para el ejercicio 2018, en los que destaca el seguimiento semestral de la matriz de riesgos del Grupo Renta Corporación, revisión del control interno sobre la información financiera, así como seguimiento de las acciones de mejora detectadas durante el proceso de evaluación y revisión del mismo.

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 a la comisión 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 a 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, así como poder comunicar, en caso de que ocurran, eventuales debilidades significativas 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 de control interno detectadas. De esta forma se asegura una comunicación fluida y eficaz entre todas las partes.

En relación con los auditores externos de cuentas, estos presentan de forma anual el alcance, calendario y áreas de énfasis de su trabajo de auditoría, 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 del SCIIF remitida para el ejercicio 2018. 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 [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

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 [X] 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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X]

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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, siempre ha sido voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello desde 2016 se ha incorporado a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y a Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. 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% en 2016 de presencia de mujeres en el Consejo a un 30% en 2018.

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 [X] 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 tengan vínculos entre sí.

Cumple [ ] Explique [X]

A la fecha de emisión del presente informe el porcentaje que representan los consejeros dominicales sobre el total de los consejeros no ejecutivos resulta mayor que la proporción existente entre el porcentaje titularidad de los accionistas significativos representados en el Consejo y el resto de capital social. Lo anterior responde a la reciente incorporación de una consejera dominical en representación de un accionista significativo, Fundación Renta Corporación.

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 [X] 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 [X] 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 [X]

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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

    Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Si bien el Reglamento del Consejo de Administración no regula el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo de Administración se reunirá de ordinario un mínimo de 6 veces al año si bien, conforme a lo establecido en el artículo 15 de dicho Reglamento se establece que el Consejo de Administración se puede reunir a iniciativa del Presidente, cuantas veces lo estimen oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad y también cuando lo pidan, al menos, dos de sus miembros o el consejero coordinador. Asimismo, cualquier consejero podrá proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos de un Consejo ya convocado cuando dicha petición se hubiese formulado con una antelación no inferior a cinco días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] 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 [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

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

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

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

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los 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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de 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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique [ ]

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X] 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 [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2018 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 2018.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

    Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X] 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 [X] 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.1.39 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. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En el apartado C.1.32 el porcentaje de importe de los trabajos distintos de los de auditoría/Importe trabajos de auditoría (en %) en relación a la Sociedad es del 167%.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

27/02/2019

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 2018

Apartado E.3.) Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos identificados se clasifican en las categorías de estrategia, negocio, financieros y operacionales:

- **Riesgos estratégicos**

  Se originarían por la exposición a pérdidas de oportunidades y de valor como consecuencia de una definición estratégica inadecuada, errores en su implantación, seguimiento inapropiado o incumplimiento.

  Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Alta Dirección define, adapta o modifica la estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente. En última instancia, la estrategia es aprobada por el Consejo de Administración, quien a su vez supervisa y controla que se cumplan los objetivos marcados.

- **Riesgos de negocio**

  El grupo Renta Corporación se encuentra expuesto a riesgos vinculados al sector inmobiliario, que pueden amenazar el desarrollo del negocio y la consecución de los objetivos estratégicos. En esta categoría se identifican principalmente los riesgos asociados al entorno, el marco regulatorio, la competencia, la imagen y la reputación y la cartera de productos.

  Con el fin de reducir la exposición a estos riesgos se realiza un seguimiento de todas y cada una de estas variables, redefiniendo –en su caso- la estrategia y elaborando los correspondientes planes de actuación:

  - La exposición al riesgo de entorno se analiza a partir del seguimiento de los mercados en los que Renta Corporación opera. El tipo de producto y el tipo de negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades, constituyen elementos mitigadores del riesgo.
  - El riesgo de regulación es consecuencia de cambios en la normativa que legisla el sector inmobiliario. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.
  - La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, de la dirección y de los empleados; por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de Gobierno Corporativo, o por factores externos que desacreditan o perjudican la imagen del sector inmobiliario.

    Para mitigar la exposición a este riesgo, Renta Corporación dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (Línea de Ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaría

General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.

- En relación al riesgo de competencia, cabe destacar que el negocio principal de Renta Corporación corresponde a la adquisición y transformación jurídica, física y técnica o urbanística de inmuebles en grandes ciudades (en la actualidad únicamente en Barcelona y Madrid). Por tanto, no compite con grandes constructores ni con promotores de suelo.

  En el contexto actual, por la parte de compras, la capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años. Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada al mercado y para ello dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y en la localización de tales activos. Asimismo cuenta con procesos ágiles y una estructura adecuada para la rápida toma de decisiones.

  En cuanto a la parte de ventas, Renta Corporación ha desarrollado equipos especializados en ventas de inmuebles según tipología de clientes.

- En relación al riesgo de cartera de productos, Renta Corporación realiza un seguimiento constante de:

  - La composición de la cartera en cuanto a mercados y tipología de producto y del interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.
  - La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes.
  - Análisis exhaustivo de las opciones de transformación y la rentabilidad futura según distintos escenarios, selección de la estrategia de transformación idónea que determine la rentabilidad esperada, elaboración de cuentas de resultados presupuestadas y seguimiento continuo de la ejecución de los planes de transformación y las posibles desviaciones.

- **Riesgos financieros**

Son los relacionados con la liquidez y la capacidad financiera, con el capital, con el crédito y con las variaciones en el tipo de cambio o tipo de interés.

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores a 8 años vista, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. 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 este ejercicio 2018 se ha devuelto anticipadamente, quedando cancelada dicha deuda.

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.

Con fecha 1 de octubre de 2018 el Grupo Renta Corporación ha realizado una emisión de bonos a 5 años, que ha supuesto un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del 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.
- Búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como ha sido la emisión de bonos a 5 años firmada el 1 de octubre de 2018.

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 tiene totalmente reequilibrada y saneada su situación patrimonial.

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 2018 la Sociedad ha cumplido con las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017-2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2018 de 16,6 Mio €, siendo superior a los 16,1 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 2018 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

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

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 previsibles dudas en su recuperación.

Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado completamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el acuerdo alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el ejercicio 2011.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y estableciendo, cuando sea factible, instrumentos de coberturas que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

- **Riesgos operacionales**

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones causados por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos. En consecuencia, esta categoría identifica riesgos asociados a las operaciones, información para la toma de decisiones, recursos humanos, dirección y gobierno, legal y tecnología y sistemas de información.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, que en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por la compañía.

La gestión de estos riesgos se encuentra descentralizada en los diferentes responsables de los procesos y supervisada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, desde la función de Auditoría Interna (asumida por un experto externo a la Sociedad) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto al Comité de Auditoría.

Renta Corporación gestiona de forma diligente los riesgos existentes, si bien, un número importante de los riesgos son inherentes al negocio y/o dependientes del entorno económico y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan 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 consolidado estimado para el ejercicio 2018 es de 16,1 Millones de euros y el EBITDA de 20,95 Mio €.

Renta Corporación, 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 2018

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

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 2018

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 5 de noviembre de 2018, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio anual 2018, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables 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 adjunta.

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 con 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 2018 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con 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 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).

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 con el 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 la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.

Ana Torrens

27 de febrero de 2019

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Formulación de cuentas anuales del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 27 de febrero de 2019, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las cuentas anuales del ejercicio y el informe de gestión del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018. Las presentes cuentas anuales formuladas vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance de situación (página 1), Cuenta de pérdidas y ganancias (página 2), el Estado de cambios en el patrimonio neto (3 a 4), el Estado de flujos de efectivo (5), la memoria (páginas 6 a 55) e Informe de gestión (páginas 56 a 65), 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.
D. Baldomero Falcones
Vocal

Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal

D. José Mª Cervera Prat
Secretario no consejero