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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020,
elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

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

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

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del otro resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2020 asciende a 24 millones de euros (Nota 8). De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.e, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable y no son objeto de amortización. La determinación de dicho valor razonable se realiza de acuerdo con la valoración efectuada por un tercero ajeno a la entidad como experto que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para este fin y la revisión por parte de nuestros expertos internos en valoración de dicho informe. En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar la metodología de valoración utilizada por el experto independiente, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en la valoración relativas a las tasas de descuento e inflación, periodos de comercialización e ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos en propiedad del Grupo.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.e y 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que el Grupo mantiene en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos evaluado si la Nota 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contiene los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 8 y 9 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2020 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2020 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 23 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2020 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, es decir, para el ejercicio 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

24 de febrero de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/01252
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.20	31.12.19	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.20	31.12.19
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible		**345**	**402**	**FONDOS PROPIOS-**		**66.538**	**75.129**
Inmovilizado material-		**188**	**188**	**Capital-**		**32.888**	**32.888**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		188	188	Capital escriturado		32.888	32.888
Derechos de uso	**Nota 7**	**912**	**1.094**	Prima de emisión		89.913	89.913
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**24.023**	**23.578**	Reservas de la Sociedad Dominante		19.940	20.681
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 10**	**21.376**	**21.022**	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(61.688)	(78.256)
Instrumentos patrimonio		20.538	13.397	Reservas consolidadas		(4.057)	(3.404)
Cuentas a cobrar a largo plazo	Notas 10 y 18	722	7.537	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(1.656)	(2.608)
Otros activos financieros		116	88	Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(8.802)	17.115
Activos por impuesto diferido	**Nota 16**	**27.244**	**27.055**	(Dividendo a cuenta)		—	(1.200)
Total activo no corriente		**74.088**	**73.339**	**AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-**		**292**	**712**
				Instrumentos de patrimonio a valor razonable	Nota 10	292	712
				Total patrimonio neto	**Nota 14**	**66.830**	**75.841**
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	**Nota 15**	**40.882**	**42.058**
				Obligaciones y otros valores negociables no corrientes a largo plazo		16.033	16.185
				Deudas con entidades de crédito		22.930	23.337
				Otros pasivos financieros		1.919	2.536
				Pasivos por impuesto diferido	**Nota 16**	**2.290**	**2.276**
ACTIVO CORRIENTE:				**Total pasivo no corriente**		**43.172**	**44.334**
Existencias-	**Nota 11**	**65.195**	**88.308**				
Terrenos y solares		18.115	18.115				
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		40.918	62.916	**PASIVO CORRIENTE:**			
Opciones de compra y anticipos a proveedores		6.162	7.277	**Deudas corrientes-**	**Nota 15**	**33.916**	**47.582**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**4.298**	**10.672**	Obligaciones y otros valores negociables corrientes a corto plazo		5.020	12.678
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 12	3.018	7.139	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		18.692	27.853
Deudores varios	Nota 12	658	2.465	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		1.753	2.142
Personal		—	2	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		—	4.500
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	622	1.066	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		8.451	409
Inversiones financieras a corto plazo-		**542**	**372**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**7.882**	**10.287**
Créditos a terceros		—	6	Acreedores varios		4.208	5.571
Otros activos financieros		542	366	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		331	138
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	**Nota 13**	**7.677**	**5.353**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.163	2.221
Tesorería		7.677	5.353	Anticipos de clientes		1.180	2.357
Total activo corriente		**77.712**	**104.705**	**Total pasivo corriente**		**41.798**	**57.869**
TOTAL ACTIVO		**151.800**	**178.044**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**151.800**	**178.044**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17	44.519	89.550
Otros ingresos de explotación		1.115	578
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Nota 17	(31.689)	(54.555)
Aprovisionamientos	Nota 11	(936)	—
Gastos de personal	Nota 17	(5.754)	(6.151)
Otros gastos de explotación	Nota 17	(13.128)	(10.289)
Amortización del inmovilizado		(304)	(300)
Resultado consolidado de explotación		**(6.177)**	**18.833**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 8	445	1.899
Ingresos financieros	Nota 17	1.069	49
Gastos financieros	Nota 17	(4.182)	(3.591)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		—	6
Resultado consolidado antes de impuestos		**(8.845)**	**17.196**
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	43	(81)
Resultado consolidado del ejercicio		**(8.802)**	**17.115**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**(8.802)**	**17.115**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		**—**	**—**
Resultado básico por acción (Euros)	**Nota 5**	**(0,27)**	**0,53**
Resultado diluido por acción (Euros)	**Nota 5**	**(0,27)**	**0,53**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	**(8.802)**	**17.115**
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Total de otro resultado global imputado directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	**(420)**	**400**
Partidas que no pueden ser objeto de reclasificación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas:		
- Por valoración de instrumentos financieros	**(560)**	**533**
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	(560)	533
- Efecto impositivo	**140**	**(133)**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	**—**	**—**
Total otro resultado global consolidado (I+II+III)	**(9.222)**	**17.515**
Total de otro resultado global atribuido a la sociedad dominante	**(9.222)**	**17.515**
Total de otro resultado global atribuidos a intereses minoritarios	**—**	**—**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2018	**32.888**	**89.913**	**20.865**	**(92.358)**	**(2.783)**	**(2.853)**	**16.608**	**(1.100)**	**312**	**61.492**
Total resultado global	—	—	—	—	—		17.115	—	400	17.515
Distribución del resultado del ejercicio 2018	—	—	—	14.102	(494)	—	(16.608)	1.100	—	(1.900)
Operaciones con accionistas:										
Distribución del dividendo a cuenta	—	—	—	—	—	—	—	(1.200)	—	(1.200)
Operaciones con acciones y participaciones propias	—	—	(38)	—	—	(53)	—	—	—	(91)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	—	—	(146)	—	—	298	—	—	—	152
Otros movimientos de patrimonio neto	—	—	—	—	(127)	—	—	—	—	(127)
Saldo 31 de diciembre de 2019	**32.888**	**89.913**	**20.681**	**(78.256)**	**(3.404)**	**(2.608)**	**17.115**	**(1.200)**	**712**	**75.841**
Total resultado global	—	—	—	—	—	—	(8.802)	—	(420)	(9.222)
Distribución del resultado del ejercicio 2019	—	—	—	16.568	(653)	—	(17.115)	1.200	—	—
Operaciones con accionistas:										
Operaciones con acciones y participaciones propias	—	—	(577)	—	—	594	—	—	—	17
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	—	—	(164)	—	—	358	—	—	—	194
Otros movimientos de patrimonio neto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Saldo 31 de diciembre de 2020	**32.888**	**89.913**	**19.940**	**(61.688)**	**(4.057)**	**(1.656)**	**(8.802)**	**—**	**292**	**66.830**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**18.260**	**(31.053)**
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-		**(8.845)**	**17.196**
Ajustes al resultado-		**6.592**	**(6.206)**
Amortización del inmovilizado		304	300
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11,12 y 17	4.518	201
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		121	—
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		—	(6)
Ingresos financieros	Nota 17	(1.069)	(49)
Gastos financieros	Nota 17	4.182	3.591
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 8	(445)	(1.899)
Otros ingresos y gastos	Nota 10	(1.019)	(8.344)
Cambios en el capital corriente-		**22.460**	**(37.271)**
Existencias	Nota 11	18.861	(30.921)
Deudores y otras cuentas a cobrar		5.877	(6.073)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.278)	(277)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(1.947)**	**(4.772)**
Cobros (pagos) de intereses		(1.851)	(2.279)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(96)	(2.493)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**(384)**	**(717)**
Pagos por inversiones-		**(390)**	**(766)**
Inmovilizado intangible		(116)	(372)
Inmovilizado material		(70)	(27)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	—	(19)
Otros activos financieros	Nota 10	(204)	(348)
Cobros por desinversiones-		**6**	**49**
Empresas del grupo y asociadas		—	12
Otros activos financieros		6	37
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**(15.552)**	**28.398**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**211**	**63**
Enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 14	211	63
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**(15.763)**	**31.435**
Emisión obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	16.415	19.021
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	6.293	32.067
Emisión de otras deudas	Nota 15	7.814	4.673
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	(25.731)	(6.500)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 15	(15.778)	(14.688)
Devolución y amortización de otras deudas	Nota 15	(4.776)	(3.138)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		**—**	**(3.100)**
Dividendos	Nota 3	—	(3.100)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**2.324**	**(3.372)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.353	8.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 13	7.677	5.353

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Actividad del Grupo Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A., momento en que pasa a tomar la denominación actual), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate, (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Renta Corporación"), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona (Cataluña, España) 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, Cataluña, España), donde se encuentran sus oficinas principales.

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

Constituye el objeto social de la Sociedad Dominante la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias, excepto las reguladas por la legislación especial, e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad Dominante consiste en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Dentro de estos procesos de transformación, la Sociedad Dominante actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

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

Negocio transaccional

El negocio transaccional se refiere a todos los inmuebles para los que en el curso normal de las operaciones el Grupo ejecuta una operación de compraventa o realiza una prestación de servicios. En el negocio transaccional se distinguen dos líneas de negocio:

a. *Línea de negocio "Ventas de inmuebles" -*

   Compra de edificios, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance de situación del Grupo.

b. *Línea de negocio "Gestión de proyectos inmobiliarios" -*

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

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 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.

Negocio patrimonial

La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo como las ajenas cuya administración ha sido contratada a éste. En ambos casos se trata de edificios residenciales, siendo la inversión media en las ajenas superior a diez millones de euros.

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

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante y tres de sus sociedades dependientes presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona con 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 n.º 9 de Barcelona.

El Convenio de Acreedores aprobado para el Grupo Renta Corporación contempló diferentes alternativas o propuestas de pago para aquellos créditos que gozaban de privilegio especial, así como para los créditos con consideración de ordinarios o subordinados. En este sentido, para los créditos con privilegio especial, que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos, se acordó que 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. Al respecto de éstos últimos, 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. En concreto, las tres alternativas propuestas fueron:

Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años.

Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos.

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

En relación con la Alternativa A, los créditos afectados a la misma deberían de satisfacerse en un plazo de ocho años. El primero de estos períodos 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 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.

Por su parte, en relación con la Alternativa B, 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. En este sentido, las deudoras no pueden amortizar anticipadamente, salvo en caso de realización de los solares Pere IV y Cánovas de los que se habría de destinar el 80% o la totalidad de la tesorería obtenida, respectivamente, y el 50% de la caja libre disponible consolidada (en adelante, “CLD”) al final de cada ejercicio, hasta el 31 de diciembre de 2021, a prorrata entre todos ellos.

Los créditos convertidos o mantenidos como participativos devengan 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.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente alternativa deberá ser 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 deberán de 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. En consecuencia, la totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la Alternativa B quedó garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000 miles de euros. La hipoteca fue constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constaban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

Por último, en relación con la Alternativa C, que contempló el tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha, con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. 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. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, 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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores, a su valor nominal, son los siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Deudas financieras	—	—	18.339	19.571
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	—	—	—	—
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.347	1.624	448	565
Total pasivo	**1.347**	**1.624**	**18.787**	**20.136**

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales consolidadas por su coste amortizado, descontados a una tasa del 5,12%. En este sentido, el detalle de los importes registrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019, junto con la fecha de vencimiento prevista, es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Deudas a corto plazo	360	270	154	252
Deudas a largo plazo-				
2021	—	342	—	493
2022	342	325	17.147	16.966
2023	27	26	6	6
2024	51	49	11	11
2025	73	69	16	15
Siguientes	299	289	65	46
Total deudas aplazadas	**1.152**	**1.370**	**17.399**	**17.789**

Otra información

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo 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 del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2021.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 16 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Renta Corporación se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio -

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de "materialidad" (publicada en octubre de 2018).	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 - Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Fase 1 (publicada en septiembre de 2019).	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (primera fase).	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 3 - Definición de negocio (publicada en octubre de 2018).	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos - Mejoras de rentas (publicada en mayo de 2020).	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de junio de 2020

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2020 las normas e interpretaciones antes señaladas sin que de la aplicación de las mismas se haya derivado ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes -

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), pero no habían entrado aún

en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 - Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Fase 2 (publicada en agosto de 2020).	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).	1 de junio de 2021
Modificación a la NIIF 4 - Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 (publicada en junio de 2020).	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de junio de 2021
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 17 – Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones).	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020).	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 - Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020).	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 - Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020).	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020).	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020).	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023

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

c) Moneda funcional

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

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

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

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-j).
- La vida útil del inmovilizado intangible y material (Notas 4-a y 4-b).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 8). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2020 con los métodos descritos en la Nota 4-e.
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-g).
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-h).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 16).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-l).

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

e) Principios de consolidación

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

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

Sociedades dependientes -

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

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

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

De contar el Grupo con accionistas minoritarios, la participación de los minoritarios se presentaría de la siguiente forma:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo “Patrimonio Neto” del Grupo. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante.

- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

Negocios conjuntos -

Se entiende por “Negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades multigrupo, realizan operaciones conjuntas o mantienen activos, de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 relativa a los

Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de la participación y se incluyen en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado sociedades registradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

En el Anexo I se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 16 de octubre de 2020, el liquidador único de la sociedad participada Linwork Properties SOCIMI, S.A.U. ha otorgado escritura pública en virtud de la cual se ha acordado la liquidación de la misma. Dicha sociedad participada había sido constituida con fecha 6 de junio de 2019, mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

h) Agrupación de partidas

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

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

j) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

La aparición del Coronavirus (COVID-19) en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020. En este sentido, después de una cierta relajación de las restricciones durante los meses de verano, la tercera ola de la pandemia ha protagonizado el último trimestre del ejercicio. Desde el inicio de la propagación de la pandemia, el Grupo ha constituido un Comité COVID-19

con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia puestas en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

El inicio de la pandemia ha llevado a una desfavorable evolución del negocio. La fuerte irrupción de la crisis sanitaria y su carácter global ha provocado la paralización del mercado de inversión, el retraso en la materialización de las operaciones previstas en el plan, así como una menor inversión del Grupo en nuevos proyectos, lo cual ha impactado directamente en la cartera de negocio, el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del ejercicio. La tesorería ha sido una prioridad durante el año 2020 y objeto de seguimiento periódico y detallado. En este contexto, al 31 de diciembre de 2020 el Grupo cuenta con una posición de tesorería adecuada y un acceso a la liquidez diversificada, con un nivel de apalancamiento sostenible, además de una tesorería de 7.677 miles de euros, que permite afrontar las obligaciones de pago y las necesidades de inversión del Grupo en el medio plazo.

Como consecuencia del entorno de mercado actual y viendo que sus efectos se prolongarán en el tiempo más de lo previsto inicialmente, Renta Corporación ha revisado su plan estratégico a cinco años reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022. El Grupo no ha variado las hipótesis del plan ni sus palancas de valor, que siguen siendo el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales y el desarrollo del negocio patrimonialista, incorporándose nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. En este sentido, el plan estratégico para el período 2021-2025 ha sido aprobado por el Consejo de Administración con fecha 24 de febrero de 2021 y se rige por una estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado, 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. En este contexto, la visibilidad del negocio transaccional para el año 2021 es alta debido a la cartera de negocio con que cierra el Grupo el ejercicio 2020 y el negocio patrimonial prevé recuperar una parte del nivel de inversión a partir del segundo semestre del 2021.

b. Mantener e incluso reducir el nivel de costes de estructura, acomodándolos al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

c. Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de dos nuevas líneas dedicadas a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Estas últimas líneas se materializarán a través de vehículos externos, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda (Nota 1). El citado plan estratégico contempla la generación de beneficios futuros y flujos de efectivo que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha.

Con ello, los Administradores consideran que el Grupo afronta esta situación con unos cimientos sólidos y cuenta con una cartera de activos altamente líquida, un balance saludable y una sólida posición financiera, lo que permitirá aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro. En este contexto, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento tomando en consideración, de forma adicional al plan estratégico anteriormente descrito, el presupuesto y plan de tesorería para el ejercicio 2021, del que se desprende que el Grupo Renta Corporación podrá hacer frente a sus compromisos financieros y operativos.

3. Aplicación del resultado de la sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	**(9.562)**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.562)
Total aplicado	**(9.562)**

4. Normas de valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas -

El Grupo 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 consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal, durante un período de 4 años.

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material

El Grupo revisa anualmente los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor, si la hubiera. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Los activos intangibles con una vida útil indefinida o aquéllos en los que no se ha iniciado la amortización son sometidos a prueba de deterioro de valor al menos a cierre de cada ejercicio anual y, en todo caso, con anterioridad a dicho cierre si existen indicios al respecto.

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

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

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

d) Derechos de uso

Los contratos de arrendamiento se contabilizan en base a la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, salvo en aquellos casos en que el contrato se refiera a un activo de bajo valor o el plazo del contrato sea de un año o menos, el arrendatario deberá:

1. Reconocer un pasivo financiero equivalente al valor actual de los pagos fijos a realizar durante el plazo del arrendamiento descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.

2. Reconocer en el balance de situación consolidado un activo por el derecho de uso del activo correspondiente, que se valorará tomando como referencia el importe del pasivo financiero asociado, y al que se añadirán los gastos directos incurridos para realizar el contrato, los pagos que se hayan realizado por anticipado, así como los costes de desmantelamiento futuros.

3. Reflejar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada la amortización del activo reconocido y la carga financiera anual asociada al pasivo financiero (juntos, estos dos componentes reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el gasto de arrendamiento asociado a los pagos fijos). La vida útil de estos activos se determina de acuerdo con la duración o vigencia de los correspondientes contratos de arrendamiento.

4. Reflejar, tanto en balance de situación como en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el efecto impositivo asociado a la diferencia existente entre los criterios de la NIIF 16 y los aplicables a efectos fiscales.

En aquellos casos en que los contratos de arrendamiento hayan sido asumidos en el contexto de una combinación de negocios, el pasivo por arrendamiento se valorará por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición del negocio. El activo por derecho de uso se registrará por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Los activos asociados a los derechos de uso estarán sujetos a las correspondientes pruebas de deterioro, al igual que el resto de los activos de vida útil definida.

En relación con el estado de flujos de efectivo, los pagos de efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento se clasificarán dentro de actividades de financiación.

e) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolos en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina anualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado de forma que, a cierre de cada período, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. En los ejercicio 2020 y 2019, las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019 es el Método de actualización de rentas, basado en el descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 50 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del período de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, los vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

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

La rentabilidad final, o índice de capitalización final adoptado en cada caso, se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada período de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento, se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del período. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja. Las rentabilidades estimadas dependen, principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

En particular, las principales hipótesis consideradas han sido:

– Rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo del Grupo. Se ha considerado también el efecto de la entrada en vigor de la Ley 11/2020 de 18 de septiembre (normativa de regulación de precios del alquiler por parte de la Generalitat de Catalunya) que tiene como objetivo moderar el crecimiento de los precios de alquiler de viviendas en determinadas zonas denominadas "zonas tensas" con precios medios de alquiler muy elevados en comparación con las rentas medias de las familias de la zona. Esta ley resulta de aplicación

a aquellos contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado de vivienda tenso que hayan concluido a la entrada en vigor de la ley, el 22 de septiembre de 2020, y en caso de novación de los contratos de arrendamiento con posterioridad a la declaración de la zona como área con mercado de vivienda tenso, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta.

- Tasa de descuento: se aplica una tasa del 4,5%, estándar de mercado para este tipo de activos de inversión inmobiliaria.

- Se considera una tasa de inflación del 2% anual.

- Horizonte temporal: las proyecciones se hacen para un período de 50 años, sin considerar perpetuidad y contemplándose una reforma total del activo, no estructural, al cabo de 30 años.

- A la finalización del estudio se considera un valor residual del edificio a partir del valor presente revisado con una tasa de inflación del 2% y una tasa de descuento del 4,5%.

- Se ha analizado, unidad por unidad, en cada activo:

  a) Para las viviendas libres se aplica la renta oficial en virtud de lo dispuesto por la Ley 11/2020 de 18 de septiembre, con un período de comercialización de 3 meses.

  b) Para las viviendas con contrato:

     - Si la renta es inferior al Indice de Referencia establecido por la Generalitat para la unidad en estudio se ha mantenido dicha renta durante todo el período con los ajustes anuales correspondientes a la inflación.

     - Si la renta actual es superior a dicho Indice de Referencia se considera que se ajustarán al Indice de Referencia en el año 2022.

  c) Para las viviendas con contratos indefinidos, se ha analizado vivienda a vivienda:

     - Se han tenido en cuenta las posibles subrogaciones, tomando como fecha de fin de contrato la última subrogación posible.

     - Se ha considerado como fecha de liberación de la vivienda el momento en que el último subrogado alcance la esperanza de vida en España (80 años para hombres y 85 años para mujeres).

     - Una vez liberada la vivienda, se considera una reforma profunda de la vivienda (baños, cocina, saneamiento de instalaciones, pintura y sustitución de carpintería exterior e interior). Se considera un plazo de ejecución de dos meses.

     - Se comercializa a la renta máxima permitida según la zona, con un período de comercialización de un mes adicional una vez finalizadas las obras de reforma, resultando en tres meses efectivos de comercialización.

  d) En el caso de locales y trasteros, al no ser de aplicación la Ley 11/2020, se ha aplicado la renta de mercado.

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

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2020		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable (1)	-5,0 %	+5,0 %	% Deterioro	-0,5 %	+0,5 %	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	24.023	(603)	603	2,51%	3.489	(2.888)	12,02%
Total	**24.023**	**(603)**	**603**	**2,51%**	**3.489**	**(2.888)**	**12,02%**

(1) Valor razonable según informe de Accode Business Influencers, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2020.

2019		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable (1)	-5,0 %	+5,0 %	% Deterioro	-0,5 %	+0,5 %	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	23.578	(811)	802	3,44%	3.525	(2.933)	12,44%
Total	**23.578**	**(811)**	**802**	**3,44%**	**3.525**	**(2.933)**	**12,44%**

(1) Valor razonable según informe de Accode Business Influencers, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2019.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que el deterioro potencial máximo del ejercicio 2020 sería aproximadamente de 603 miles de euros para una disminución de las rentas de un 5%, lo que significaría un deterioro total de un 2,51% sobre el valor razonable de los activos. Por otro lado, un incremento en la tasa de descuento de un 0,5% significaría un deterioro de 2.888 miles de euros, representando un 12,02% sobre el total del valor razonable a 31 de diciembre de 2020.

En el ejercicio 2019 el deterioro potencial máximo hubiera sido aproximadamente de 811 miles de euros para una disminución de las rentas de un 5%, lo que hubiera significado un deterioro total de un 3,44% sobre el valor razonable de los activos. Por otro lado, un incremento en la tasa de descuento de un 0,5% hubiera significado un deterioro de 2.933 miles de euros, representando un 12,44% sobre el total del valor razonable a 31 de diciembre de 2019.

f) Instrumentos financieros

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

En los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros -

Valoración inicial -

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

Clasificación y valoración posterior -

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración, que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales. La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

1. Activos financieros a coste amortizado: se trata de las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses. En general, se valorarán al coste amortizado.

2. Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambios en el estado de otro resultado global consolidado: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el estado de otro resultado global consolidado.

3. Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de otro resultado global consolidado: se trata de los instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el estado de otro resultado global consolidado, a excepción de los dividendos de dichas inversiones, que se reconocerán en el resultado del período. Por tanto, no se reconocen pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo hayan vencido o se hayan transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros, y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de las cuentas a cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para las que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada. En este contexto, el Grupo utiliza una matriz de provisiones para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales que considera su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada como proceda de acuerdo con lo establecido en la norma en vigor para estimar las pérdidas crediticias de sus cuentas a cobrar. La información histórica que se obtenga se ajusta considerando variables de mercado y las previsiones sobre las mismas a fecha de cálculo.

Pasivos financieros -

Todos los pasivos financieros se miden al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, ajustado por los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

El tipo de interés efectivo se utiliza para calcular el coste amortizado de un pasivo financiero y para asignar los gastos por intereses durante el período de vida del pasivo financiero a coste amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos en efectivo, incluidos los costes de transacción, durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período más corto.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados –

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados cuando se corresponden, principalmente, con pasivos financieros mantenidos para negociación. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados se miden a valor razonable, reconociendo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cualquier ganancia o pérdida que surja de cambios en el valor razonable.

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

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

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance de situación consolidado deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Instrumentos de patrimonio propio -

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

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

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

g) Existencias

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

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como "Opciones de compra y anticipos a proveedores" dentro del epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas. La adquisición de derechos de opción de compra sobre inmuebles constituye la forma habitual del Grupo para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

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

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas internamente. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, así como los principales costes de venta, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca.

En relación con la valoración externa del activo incluido en la partida de "Terrenos y solares" del epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto, ésta se ha efectuado en concordancia con los métodos y principios de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. En los ejercicios 2020 y 2019, la valoración ha sido llevada a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. En particular, la metodología de valoración aplicada para el suelo ha sido el método “Residual Dinámico”, consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el período medio de explotación determinado para cada segmento de negocio, que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas (Nota 4-k).

h) Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurran circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

i) Moneda funcional

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

j) Efectivo y medios equivalentes

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

En este sentido, se considera "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la tesorería del Grupo/ la Sociedad y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

k) Corriente / no corriente

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.

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias", que se clasifican como activos corrientes al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo; y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Asimismo, las deudas con acreedores financieros se clasifican en el "largo plazo" si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio.

l) Provisiones y pasivos contingentes

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

– Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones 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 está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

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

Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo, que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de las condiciones establecidas por las NIIF.

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

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese –

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

Pagos basados en acciones –

La Sociedad Dominante tiene concedidos seis 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 fechas 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017, 10 de mayo de 2018, 9 de mayo de 2019 y 13 de mayo de 2020, por el Consejo de Administración (Nota 14).

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos dos planes de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, y con fecha 11 de abril de 2019 por la Junta General Ordinaria de Accionistas (Nota 14).

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para personal clave del Grupo Renta Corporación, aprobado con fecha 27 de febrero de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (Nota 14).

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

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

n) Impuesto sobre Sociedades

El gasto 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 el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo 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. Estos 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, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación consolidado adjunto por su saldo neto.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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.

Dentro del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" se incluyen los impuestos anticipados y créditos fiscales (Nota 16), cuya recuperación y/o aplicación se prevé que se realizará en un plazo superior a un año.

Los activos y pasivos por impuesto diferido 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 impuesto diferido 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 impuesto diferido no registrados en balance de situación consolidado adjunto y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros, estableciendo las sociedades que conforman el Grupo un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas (Nota 16).

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades por lo que pasó a tributar cada sociedad de forma individual.

o) Ingresos y gastos

Criterio general –

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

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

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho a recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/ socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

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 haya transferido al comprador el control sobre la propiedad de los bienes.

Prestación de servicios –

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

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

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

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

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

– 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 medios equivalentes.

– Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Transacciones con vinculadas

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

r) Información sobre medioambiente

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

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

s) Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización no ajustados, en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos, no incluidos en el nivel 1, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.

- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

31 de diciembre de 2020

2020	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	—	—	24.023
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	20.513	—	—
Total activos	**20.513**	**—**	**24.023**

31 de diciembre de 2019

2019	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	—	—	23.578
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	13.372	—	—
Total activos	**13.372**	**—**	**23.578**

5. Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor a cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	**(8.802)**	**17.115**
- procedente de actividades continuadas	(8.802)	17.115
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.242	32.168
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.242	32.168
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	**(0,27)**	**0,53**
- procedente de actividades continuadas	(0,27)	0,53

(*) De acuerdo con la normativa vigente se excluyen de este cálculo las acciones propias.

6. Información financiera por segmentos

El Grupo, con motivo de su plan de negocio, distribuye sus actividades en dos unidades de negocio:

– El negocio transaccional se refiere a todos los inmuebles para los que, en el curso normal de sus operaciones, el Grupo ejecuta una compraventa o realiza una prestación de servicios.

– El negocio patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona, o la gestión de fincas para terceros.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019, Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante “la SOCIMI Vivenio”) ha supuesto un 9% y un 12% de los ingresos procedentes de las actividades ordinarias del Grupo, respectivamente (Nota 18).

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2020 y 2019.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes de balance y pérdidas y ganancias consolidadas, para los ejercicios 2020 y 2019, en miles de euros:

Ejercicio 2020

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmovilizado intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	—	24.023	1.445	25.468
Inversiones financieras largo plazo	—	21.235	141	21.376
Activos por impuesto diferido	—	—	27.244	27.244
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**—**	**45.258**	**28.830**	**74.088**
Existencias	65.195	—	—	65.195
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	2.028	1.579	691	4.298
Inversiones financieras a corto plazo	222	320	—	542
Tesorería	—	—	7.677	7.677
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**67.445**	**1.899**	**8.368**	**77.712**
TOTAL ACTIVO	**67.445**	**47.157**	**37.198**	**151.800**

PATRIMONIO NETO	—	—	**66.830**	**66.830**
Deudas no corrientes	—	5.930	33.033	38.963
Otras deudas con AAPP a largo plazo	—	—	1.919	1.919
Pasivo por impuesto diferido	—	2.290	—	2.290
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**—**	**8.220**	**34.952**	**43.172**
Deudas corrientes	20.217	548	13.151	33.916
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	681	213	6.988	7.882
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**20.898**	**761**	**20.139**	**41.798**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**20.898**	**8.981**	**121.921**	**151.800**

	Transaccional	Patrimonial	Otros	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:					
Importe neto de la cifra de negocios	38.766	5.753	—	—	44.519
Otros ingresos de explotación	—	—	1.115	—	1.115
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(31.689)	—	—	—	(31.689)
Aprovisionamientos	(936)	—	—	—	(936)
Gastos de personal	(4.453)	(1.001)	—	(300)	(5.754)
Otros gastos de explotación	(988)	(3.406)	(4.858)	(3.876)	(13.128)
Amortización del inmovilizado	(15)	—	—	(289)	(304)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**685**	**1.346**	**(3.743)**	**(4.465)**	**(6.177)**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	—	445	—	—	445
Ingresos financieros	—	—	—	1.069	1.069
Gastos financieros	(1.097)	(237)	—	(2.848)	(4.182)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**(412)**	**1.554**	**(3.743)**	**(6.244)**	**(8.845)**
Impuestos sobre beneficios	—	—	—	43	43
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**(412)**	**1.554**	**(3.743)**	**(6.201)**	**(8.802)**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Otros	No asignable	Total
Importe neto de la cifra de negocios	36.992	1.774	5.753	—	44.519

Ejercicio 2019

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmovilizado intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	—	23.578	1.684	25.262
Inversiones financieras largo plazo	—	20.909	113	21.022
Activos por impuesto diferido	—	—	27.055	27.055
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**—**	**44.487**	**28.852**	**73.339**
Existencias	88.308	—	—	88.308
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	8.912	684	1.076	10.672
Inversiones financieras a corto plazo	320	46	6	372
Tesorería	—	—	5.353	5.353
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**97.540**	**730**	**6.435**	**104.705**
TOTAL ACTIVO	**97.540**	**45.217**	**35.287**	**178.044**

PATRIMONIO NETO	—	—	75.841	**75.841**
Deudas no corrientes	—	6.163	33.359	39.522
Otras deudas con AAPP a largo plazo	—	—	2.536	2.536
Pasivo por impuesto diferido	—	2.178	98	2.276
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**—**	**8.341**	**35.993**	**44.334**
Deudas corrientes	34.267	330	12.985	47.582
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	7.518	335	2.434	10.287
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**41.785**	**665**	**15.419**	**57.869**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**41.785**	**9.006**	**127.253**	**178.044**

	Transaccional	Patrimonial	Otros	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:					
Importe neto de la cifra de negocios	77.360	12.190	—	—	89.550
Otros ingresos de explotación	—	—	578	—	578
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(54.555)	—	—	—	(54.555)
Gastos de personal	(4.895)	(999)	—	(257)	(6.151)
Otros gastos de explotación	(2.970)	(3.082)	(1.672)	(2.565)	(10.289)
Amortización del inmovilizado	(14)	—	—	(286)	(300)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**14.926**	**8.109**	**(1.094)**	**(3.108)**	**18.833**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	—	1.899	—	—	1.899
Ingresos financieros	6	—	—	43	49
Gastos financieros	(950)	(246)	—	(2.395)	(3.591)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	—	—	—	6
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**13.988**	**9.762**	**(1.094)**	**(5.460)**	**17.196**
Impuestos sobre beneficios	—	—	—	(81)	(81)
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**13.988**	**9.762**	**(1.094)**	**(5.541)**	**17.115**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	68.896	8.464	12.190	—	89.550

7. Derechos de uso

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Alquiler de oficinas		Elementos de transporte		Total
	Coste	Amortización	Coste	Amortización	
Saldo a 1 de enero de 2019	**1.578**	**(371)**	**111**	**(41)**	**1.277**
Dotaciones	—	(161)	—	(22)	(183)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**1.578**	**(532)**	**111**	**(63)**	**1.094**
Dotaciones	—	(161)	—	(21)	(182)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**1.578**	**(693)**	**111**	**(84)**	**912**

Los derechos de uso registrados en base a la NIIF 16 a 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a los contratos de alquiler de las oficinas ubicadas en Madrid y Barcelona y de algunos vehículos. En la determinación de los pasivos por arrendamiento reconocidos conforme a la NIIF 16, el Grupo ha tenido en cuenta las cuotas comprometidas de acuerdo con las duraciones previstas de ambos contratos de arrendamiento, considerándose en este caso su cumplimiento íntegro y sin considerarse eventuales prórrogas sobre los mismos. El tipo de interés incremental considerado en 2020 y 2019 ha sido del 5,12%.

No existen salidas de efectivo futuras a las que el Grupo como arrendatario esté expuesto y que no estén reflejadas en la valoración de los pasivos por arrendamientos. Por otro lado, el Grupo determinó no adoptar la solución práctica de aplicar la NIIF 16 a una cartera de arrendamientos.

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo 31 de diciembre de 2018	**21.660**
Adiciones y dotaciones	19
Variaciones de valor	1.899
Saldo 31 de diciembre de 2019	**23.578**
Adiciones y dotaciones	—
Variaciones de valor	445
Saldo 31 de diciembre de 2020	**24.023**

Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2020 y 2019, por importes de 445 y 1.899 miles de euros, respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Nota 4-e).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de 4.669 m2 de activos residenciales y 711 m2 de locales.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las inversiones inmobiliarias se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Deuda	Valor de mercado	Deuda	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	6.163	24.023	6.388	23.578
Total	**6.163**	**24.023**	**6.388**	**23.578**

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 532 y 511 miles de euros (Nota 17), respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los inmuebles para arrendamiento se encuentran arrendados en su práctica totalidad, ascendiendo los gastos directos de explotación relacionados con éstos e incurridos durante los ejercicios 2020 y 2019 a 246 y 241 miles de euros, respectivamente. Atendiendo al nivel de ocupación de las inversiones inmobiliarias los gastos de explotación asociados o relacionados a inversiones inmobiliarias que no han generado ingresos por rentas no se han estimado significativos.

No existe ningún tipo de restricción a la venta de estas inversiones inmobiliarias, habiéndose de destinar los flujos de caja obtenidos al repago de la deuda que garantizan. Tampoco existen otras obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo, ni en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras, más allá de la propia obligación del deudor de conservar la finca e impedir su deterioro.

9. Arrendamientos

En su condición de arrendatario

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo no tiene contratadas con los arrendadores cuotas futuras de arrendamiento mínimas de carácter significativo que no se encuentren reflejadas en la valoración del pasivo por arrendamientos descrito en la Nota 15.

En su condición de arrendador

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

10. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto, a cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo Nota 18	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	20.513	—	—	20.513
Otros activos financieros	25	—	—	25
Préstamos y partidas a cobrar	—	722	116	838
Total	**20.538**	**722**	**116**	**21.376**

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 18)	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	13.372	—	—	13.372
Otros activos financieros	25	—	—	25
Préstamos y partidas a cobrar	—	7.537	88	7.625
Total	**13.397**	**7.537**	**88**	**21.022**

Con fecha 10 de abril de 2017, la Sociedad Dominante formalizó la escritura pública de constitución de la SOCIMI Vivenio (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante 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 la Sociedad Dominante a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se materializó una nueva ampliación de capital en la citada sociedad correspondiendo a Renta Corporación la aportación de 97 miles de euros.

Con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" con la citada SOCIMI, novado con fecha 20 de diciembre de 2018 y renovado el 27 de marzo de 2019, por el que se acuerda que la Sociedad Dominante procedería a prestar servicios administrativos, contables y fiscales así como llevar a cabo, en exclusiva, la gestión de 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.

Al respecto y, de acuerdo con lo establecido en el mencionado contrato, los honorarios de gestión del negocio inmobiliario se cobrarán íntegramente en efectivo. Los honorarios denominados "Origination fee", 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 del siguiente modo:

- 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.

- A partir de los mencionados 7.500 miles de euros, los honorarios posteriores se percibirán por parte de la Sociedad Dominante, el 50% en efectivo como tesorería y el otro 50% 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.

Adicionalmente, el contrato establece una comisión de incentivo "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 (EPRA NAV) por acción de la sociedad participada.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios, durante los ejercicios 2020 y 2019 se han materializado las siguientes operaciones:

- Con fecha 25 de junio de 2020 se han materializado sendas ampliaciones de capital en la SOCIMI Vivenio que han sido suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante la íntegra compensación del crédito existente a 31 de diciembre de 2019, que ascendía a 7.537 miles de euros, originado como consecuencia de los servicios prestados por Renta Corporación durante el ejercicio 2019. Se han añadido al citado importe 163 miles de euros correspondientes a la regularización del importe definitivo del "Incentive fee" correspondiente al ejercicio 2019, cuyo impacto se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta.

- Con fecha 14 de junio de 2019 se materializaron sendas ampliaciones de capital en la SOCIMI Vivenio que fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante la íntegra compensación del crédito existente a 31 de diciembre de 2018, que ascendía a 9.826 miles de euros, originado como consecuencia de los servicios prestados por Renta Corporación durante el ejercicio 2018. Asimismo, durante el ejercicio 2019 se materializaron nuevas ampliaciones de capital en la citada SOCIMI Vivenio, por un importe conjunto de 268.175 miles de euros, sobre las que el Grupo no suscribió importe alguno.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2020 y 2019 se han formalizado nuevas ampliaciones de capital en la citada SOCIMI Vivenio, por un importe de 48.085 y 268.175 miles de euros, respectivamente, sobre las que Renta Corporación Real Estate, S.A. no ha suscrito importe alguno.

En consecuencia, y tras la materialización de las citadas ampliaciones, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante posee 17.993.548 acciones de la SOCIMI Vivenio, representativas del 2,903% de su capital social.

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Sociedad Dominante valora la participación financiera a su valor razonable, determinado de acuerdo con el valor de cotización de la acción al cierre de cada uno de los ejercicios, registrándose los correspondientes cambios de valor directamente en el patrimonio neto. La disminución bruta del valor de cotización de las acciones de dicha sociedad participada durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 560 miles de euros, 420 miles de euros netos del efecto impositivo (533 miles de euros de aumento en 2019, 400 miles de euros netos del efecto impositivo), y se ha contabilizado con contrapartida en el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a valor razonable" dentro del epígrafe de Patrimonio Neto denominado "Ajustes por cambio de valor" del balance de situación adjunto.

Los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante los ejercicios 2020 y 2019 han ascendido a 3.927 y 10.682 miles de euros, respectivamente (Notas 17 y 18), con la siguiente distribución por conceptos:

Ejercicio 2020

Miles de euros	A cobrar en efectivo	A cobrar en acciones	Total
Honorarios por la gestión del negocio inmobiliario	2.320	—	2.320
Honorarios por propuestas de inversión ("Origination Fee")	722	722	1.444
Comisión de incentivo ("Incentive Fee")	—	163	163
	3.042	**885**	**3.927**

Ejercicio 2019

Miles de euros	A cobrar en efectivo	A cobrar en acciones	Total
Honorarios por la gestión de su negocio inmobiliario	1.653	—	1.653
Honorarios por propuestas de inversión ("Origination Fee")	1.492	3.788	5.280
Comisión de incentivo ("Incentive Fee")	—	3.749	3.749
	3.145	**7.537**	**10.682**

El importe de 722 miles de euros correspondiente al 50% del "Origination fee" se materializará en acciones durante el ejercicio 2021, una vez la junta general de accionistas de la SOCIMI Vivenio apruebe la correspondiente ampliación de capital, por lo que la Sociedad Dominante ha registrado una cuenta a cobrar a largo plazo con la SOCIMI Vivenio (3.788 miles de euros en el ejercicio 2019). Dicha cuenta por cobrar a largo plazo se ha clasificado como un activo "no corriente" en el balance de situación consolidado adjunto, dado que las acciones recibidas en contraprestación a los citados servicios están sujetas a un período de permanencia en el capital social de la SOCIMI por parte de la Sociedad Dominante de entre 2 y 5 años, según se establece en el contrato. En este sentido, la valoración de la cuenta a cobrar se ha realizado a coste amortizado tomando en consideración que la contraprestación a recibir por el servicio prestado se materializará en favor del Grupo mediante la entrega de un número de acciones equivalente al valor razonable del principal pendiente cierre de cada ejercicio.

Lo ingresos devengados por la mencionada regularización del "Incentive Fee", por importe de 163 miles de euros, se han convertido en acciones el pasado 25 de junio de 2020 junto con el importe devengado en el 2019 por este mismo concepto, que ascendió a 3.749 miles de euros.

Finalmente, el 50% restante del "Origination fee" y los honorarios de gestión del negocio inmobiliario devengados se cobran en efectivo.

Los principales datos a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 de la citada sociedad se adjuntan en la siguiente tabla:

2020	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta
		Capital (**)	Reservas (**)	Resultado (**)	Acciones propias (**)	Otros instrumentos de patrimonio neto (**)		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:								
VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*) (**)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	619.863	154.801	21.655	(295)	714	2,903%	—

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

2019	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta
		Capital	Reservas	Resultado	Acciones propias	Otros instrumentos de patrimonio neto		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:								
VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	564.619	50.688	(2.936)	(290)	8.692	2,06%	—

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

11. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Anticipos a proveedores	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**18.115**	**37.671**	**1.938**	**—**	**(329)**	**57.395**
Adiciones y dotaciones	—	79.800	5.062	4.250	(156)	88.956
Bajas y retiros	—	(54.555)	(3.765)	—	277	(58.043)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**18.115**	**62.916**	**3.235**	**4.250**	**(208)**	**88.308**
Adiciones y dotaciones	—	10.391	1.292	1.300	(1.658)	11.325
Traspasos	—	354	(354)	—	—	—
Bajas y retiros	—	(31.689)	(3.151)	—	402	(34.438)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**18.115**	**41.972**	**1.022**	**5.550**	**(1.464)**	**65.195**

Las adiciones registradas a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose ésta a cabo, en muchos casos, dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha materializado la venta de varios proyectos, bien mediante la venta de edificios enteros o a través de la venta de fincas, mediante la venta de viviendas y plazas de aparcamiento, en las ciudades de Barcelona y Madrid que han supuesto la baja conjunta de 31.689 miles de euros de coste en el 2020 (54.555 miles de euros en el ejercicio 2019).

Los intereses capitalizados por el Grupo durante el ejercicio 2020 han ascendido a 133 miles de euros (253 miles de euros durante el ejercicio 2019), empleando como tipo de capitalización el coste efectivo de la deuda asociada.

Opciones de Compra y anticipos a proveedores

El epígrafe de "Existencias" recoge en la partida de "Opciones de compra" las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra y, en "Anticipos a proveedores", los desembolsos realizados en relación a promesas de compraventa sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones y promesas en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Número de opciones de compra y promesas de compraventa brutas (en número)	19	21
Primas brutas de opciones de compra y promesas de compraventa (en miles de euros)	6.572	7.485
Derechos de inversión por opciones de compra y promesas de compraventa brutas (en miles de euros)	112.967	161.728

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

El precio de ejercicio de la opción suele ser fijo, estableciéndose un período de ejercicio que se determina por acuerdo entre las partes a condiciones de mercado. En algunas ocasiones, el plazo es susceptible de ampliarse mediante el pago de una prima adicional.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

Deterioros

El Grupo ha dotado en el ejercicio 2020 un deterioro por importe de 1.054 miles de euros como depreciación en aquellas existencias donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado en base a las valoraciones realizadas internamente de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.g. En relación con las valoraciones realizadas internamente, no se esperan cambios relevantes en las hipótesis clave que vayan a alterar el valor de la cartera.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no mantiene deterioro alguno asociado a la partida “Terrenos y Solares”, dado que, de acuerdo con los criterios de valoración descritos en la Nota 4-g, no se estima una reducción de su valor neto de realización. Al respecto, conforme a las condiciones del Convenio de Acreedores descritas en la Nota 1, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. constituyó hipoteca sobre el suelo registrado en la partida “Terrenos y Solares” en garantía de los acreedores adheridos a la Alternativa B del citado convenio. En este sentido, llegado el vencimiento de la deuda, los citados acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas, tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna de las deudoras. Dicha condición fue considerada por

el experto independiente, Accode Business Influencers, S.L. hasta 31 de diciembre de 2019, en la determinación del valor recuperable del activo.

A 31 de diciembre de 2020 y, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.g, el Grupo ha determinado el valor de mercado del citado suelo, a través de una valoración realizada por Accode Business Influencers, S.L. como experto independiente, que considera la situación urbanística actual del suelo y la promoción del proyecto, que contempla diferentes tipos de vivienda (libre, protección oficial y concertada), locales comerciales y plazas de aparcamiento, todo ello descontado a una tasa del 15%. En este sentido, como resultado de la mencionada valoración a mercado, no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registro de deterioro alguno sobre el mismo. En cualquier caso, de producirse en el futuro una caída en el valor de mercado que implicase una depreciación del suelo, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas a las que se encuentra sujeto el activo (podrá ser adjudicado en pago de la deuda que garantiza una vez llegado el vencimiento sin que los acreedores tengan derecho a reclamar cantidad alguna adicional al Grupo), el citado deterioro implicaría a su vez un decremento o reducción del préstamo participativo descrito en la Nota 15 por el mismo importe y, en consecuencia, sin impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a primas de opciones de compra por importe de 410 miles de euros (208 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), vinculado con aquellas opciones para las que no se estima su ejecución a la fecha de vencimiento prevista. El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 88.917 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año (148.428 en el ejercicio 2019).

Otros aspectos

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene anticipos recibidos por parte de clientes en garantía de reservas y pre-ventas de viviendas y/o locales por importe agregado de 1.180 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Anticipos de clientes” del balance de situación consolidado adjunto (2.357 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

Los ingresos ordinarios reconocidos en los ejercicios 2020 y 2019, que a inicio de los mismos estaban registrados como “Anticipos de clientes”, ascendieron a 12.314 y 3.603 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluyen inmuebles afectos a préstamos hipotecarios, registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes, por existir garantía hipotecaria o promesa de otorgarla, por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Terrenos y solares	17.001	18.115	17.174	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	20.211	34.083	33.761	59.401
Total	**37.212**	**52.198**	**50.935**	**77.516**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

12. Clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Clientes	3.018	4.195
Clientes - Activos por contrato (Nota 17)	—	2.944
Deudores varios	658	2.465
Total	**3.676**	**9.604**

A 31 de diciembre de 2020, este epígrafe no incluye ningún importe relativo a activos por contrato. A 31 de diciembre de 2019, este epígrafe incluía 2.944 miles de euros de activos por contrato.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el análisis de la antigüedad de la cuenta de clientes y deudores varios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo no vencido	3.642	9.553
Vencido de 1 a 90 días	34	8
Vencido de 91 a 180 días	—	—
Vencido a más de 180 días	—	43
Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios	**3.676**	**9.604**

13. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" asciende a 7.677 y 5.353 miles de euros, respectivamente, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el importe registrado en este epígrafe incluye 53 y 38 miles de euros indisponibles, respectivamente.

14. Patrimonio Neto

Capital social

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	2020			2019		
	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	4.862.675	15,68%	292.281	6.624.400	21,03%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	—	5,00%	1.645.099	—	5,00%
Naturinvest, Sarl	1.644.426	—	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%
Fundación Renta Corporación	1.151.098	—	3,50%	1.151.098	—	3,50%
Camac Partners, LLC	1.009.614	—	3,07%	—	—	—
Acción concertada	—	1.000.000	3,04%	—	1.000.000	3,04 %
Santander Small Cap	—	—	—	1.168.331	—	3,55 %

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

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

Prima de emisión

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2020, la reserva legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en el ejercicio 2020.

Acciones propias

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**764.851**	**765**	**2.853**
Adquisiciones de acciones propias	15.701	16	50
Pagos basados en acciones propias	(80.171)	(80)	(298)
Contrato de liquidez -			
Adquisiciones de acciones propias	74.405	74	235
Enajenaciones de acciones propias	(62.208)	(62)	(229)
Regularizaciones	—	—	(3)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**712.578**	**713**	**2.608**
Pagos basados en acciones propias	(111.379)	(111)	(358)
Contrato de liquidez -			
Adquisiciones de acciones propias	474.740	474	982
Enajenaciones de acciones propias	(483.212)	(483)	(1.576)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**592.727**	**593**	**1.656**

A fecha 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación:

Con fecha 27 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado, autorizando expresamente al Consejo de Administración, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

Se hizo constar expresamente 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 Dominante tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Por otro lado, con fecha 20 de noviembre de 2019, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con el único objetivo de favorecer la liquidez y la regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación, en particular la Circular 1/2017 de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante ha resuelto dicho contrato de liquidez.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente seis 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 fechas 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017, 10 de mayo de 2018, 9 de mayo de 2019 y 13 de mayo de 2020, por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos dos planes de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, y con fecha 11 de abril de 2019, por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para personal clave del Grupo Renta Corporación, aprobado con fecha 27 de febrero de 2019 por el Consejo de Administración.

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. 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. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contemplaba inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contemplaba inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023. Adicionalmente, el plan aprobado con fecha 27 de febrero de 2019 contemplaba inicialmente la entrega de 155.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024, y el plan aprobado con fecha 11 de abril de 2019 contemplaba inicialmente la entrega de 20.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024. Asimismo, el plan aprobado con fecha 9 de mayo de 2019 contemplaba inicialmente la entrega de 28.454 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024. Finalmente, el plan aprobado con fecha 13 de mayo de 2020 contempla inicialmente la entrega de 8.535 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2020 y 2025.

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 2020 se han entregado 111.379 acciones propias (80.171 acciones en el ejercicio 2019), de acuerdo con lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 358 miles de euros (298 miles de euros en 2019), registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”. La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 164 miles de euros (146 miles de euros en 2019), se ha registrado como una minoración del epígrafe “Reservas”.

15. Deudores corrientes y no corrientes

El detalle de las "Deudas corrientes y no corrientes", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		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	16.033	—	—	16.500	—	—	—	16.500	16.500
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamo participativo	17.001	—	18.339	—	—	—	—	18.339	18.339
Préstamos hipotecarios	5.929	—	241	252	261	264	4.911	5.929	5.929
Otros pasivos financieros:									
Deuda concursal (Nota 1)	1.022	—	527	37	74	111	518	1.267	1.267
Arrendamientos NIIF 16	897	—	230	221	226	111	228	1.016	1.016
Total deudas no corrientes	**40.882**	**—**	**19.337**	**17.010**	**561**	**486**	**5.657**	**43.051**	**43.051**
Obligaciones y otros valores negociables:									
Emisiones de pagarés	4.762	4.900	—	—	—	—	—	—	4.900
Comisiones e intereses	258	258	—	—	—	—	—	—	258
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	20.445	1.769	8.700	634	647	660	8.399	19.040	20.809
Otros pasivos financieros:									
Otros préstamos	7.956	8.000	—	—	—	—	—	—	8.000
Intereses y otros	318	318	—	—	—	—	—	—	318
Arrendamientos NIIF 16	177	226	—	—	—	—	—	—	226
Total deudas corrientes	**33.916**	**15.471**	**8.700**	**634**	**647**	**660**	**8.399**	**19.040**	**34.511**

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		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	15.909	—	—	—	16.500	—	—	16.500	16.500
Emisiones de pagarés	276	—	300	—	—	—	—	300	300
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamo participativo	17.174	—	365	19.069	—	—	—	19.434	19.434
Préstamos hipotecarios	6.165	—	233	242	252	261	5.177	6.165	6.165
Otros pasivos financieros:									
Deuda concursal (Nota 1)	1.463	—	527	527	37	74	630	1.795	1.795
Arrendamientos NIIF 16	1.071	—	226	230	221	226	338	1.241	1.241
Total deudas no corrientes	**42.058**	**—**	**1.651**	**20.068**	**17.010**	**561**	**6.145**	**45.435**	**45.435**
Obligaciones y otros valores negociables:									
Emisiones de pagarés	12.420	12.600	—	—	—	—	—	—	12.600
Comisiones e intereses	258	258	—	—	—	—	—	—	258
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	29.485	1.634	997	10.289	1.055	1.075	15.011	28.427	30.061
Intereses y otros	510	510	—	—	—	—	—	—	510
Otros pasivos financieros:									
Otros préstamos	4.500	—	4.500	—	—	—	—	4.500	4.500
Intereses y otros	239	239	—	—	—	—	—	—	239
Arrendamientos NIIF 16	170	228	—	—	—	—	—	—	228
Total deudas corrientes	**47.582**	**15.469**	**5.497**	**10.289**	**1.055**	**1.075**	**15.011**	**32.927**	**48.396**

La totalidad de los pasivos descritos en el cuadro anterior se corresponden con “Débitos y otras partidas a pagar”, no manteniendo ni habiéndose designado por el Grupo ningún instrumento como “Pasivos financieros a valor razonable”. En este sentido, las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

Préstamo participativo no corriente

El préstamo participativo no corriente incluye la deuda correspondiente a los acreedores financieros adheridos a la Alternativa B del Convenio de Acreedores de acuerdo con lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas y cuyo vencimiento está previsto para el año 2022. Dicha deuda se registra a coste amortizado, habiendo sido descontada a una tasa del 5,12%. El valor de dicho préstamo, una vez considerados los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas, asciende a 17.001 miles de euros. La diferencia entre este importe y el valor nominal del préstamo se corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

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

Emisión de obligaciones

Con fecha 2 de octubre de 2018 la Sociedad Dominante formalizó la emisión de una serie de 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 ascendieron a 748 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la Nota 4-f, la deuda emitida se contabilizó 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 contabilizaron aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las obligaciones simples vigentes hasta 30 de diciembre de 2020 establecían la necesidad de cumplimiento de una ratio financiera en virtud de la cual la deuda financiera neta ajustada consolidada del Grupo Renta Corporación no podía ser superior a 3,5 veces el EBITDA consolidado del Grupo Renta Corporación durante un período de más de 6 meses. A efectos del cálculo de esta ratio, se excluye de la deuda financiera neta el efecto del préstamo participativo que mantiene el Grupo Renta Corporación, asociado al solar de Cánovas. Con fecha 30 de diciembre de 2020 se ha alcanzado un acuerdo en virtud del cual se ha producido un cambio en los términos y condiciones de los bonos que deja en suspenso el cálculo de la citada ratio hasta el 1 de enero de 2022. En consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2020 no aplica el cumplimiento de dicha ratio.

Emisión de pagarés

Con fecha 25 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante registró un programa de pagarés ante el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 30.000 miles de euros y vigencia de 12 meses. El tipo de interés nominal de los pagarés se fijaba en cada emisión, junto con la fecha de vencimiento de los mismos. En este sentido, el plazo máximo de vencimiento o amortización de los pagarés emitidos bajo el mencionado programa era de 2 años, a contar desde la fecha de emisión de éstos.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa asciende a 300 miles de euros de valor nominal, con un tipo de interés nominal del 4,00%.

La Sociedad Dominante ha renovado su programa de pagarés quedando incorporado en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con fecha 7 de mayo de 2020, con un saldo vivo máximo de 30.000 miles de euros y vigencia de 12 meses. El tipo de interés nominal de los pagarés se fijará en cada emisión, junto con la fecha de vencimiento de los mismos. En este sentido, el plazo máximo de vencimiento o amortización de los pagarés emitidos bajo el mencionado programa será de 2 años, a contar desde la fecha de emisión de éstos.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa asciende a 4.600 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés nominal de entre el 2,00% y el 5,00%.

Préstamos hipotecarios y otros préstamos

No corriente –

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda contraída por el Grupo para financiar las inversiones inmobiliarias (Nota 8).

Corriente –

Durante el ejercicio 2019 el Grupo formalizó cinco préstamos particulares por importe de 4.500 miles de euros, cuyos vencimientos estaban fijados para el año 2021. Los citados préstamos estaban destinados a financiar el desarrollo de ciertas promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de "Existencias" a 31 de diciembre de 2019 (Nota 11). El Grupo ha procedido a la cancelación íntegra de dichos préstamos durante el presente ejercicio.

Adicionalmente, el Grupo mantiene a cierre del ejercicio 2020 catorce contratos de préstamo hipotecario asociados a existencias, siendo el coste amortizado conjunto pendiente de amortizar de 20.211 miles de euros. Uno de estos contratos tiene su vencimiento fijado para el año 2021, otros tres contratos tienen su vencimiento fijado para el año 2022, y el resto tienen su vencimiento fijado a más de 5 años. Los citados préstamos están destinados a financiar el desarrollo de promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de "Existencias" a 31 de diciembre de 2020 (Nota 11).

Por otro lado, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha firmado un préstamo con una compañía de financiación privada por un importe que inicialmente ascendía a 5.000 miles de euros y que posteriormente se ha ampliado en 3.000 miles de euros adicionales, con un 4% de tipo de interés nominal. Dicho préstamo tiene su vencimiento fijado para el año 2021.

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

Ejercicio 2020

	Miles de Euros						
			Sin impactos en flujos de caja				
	01/01/2020	Flujos de caja	Gastos financieros*	Ingresos financieros	Reclasificación de deuda l/p a c/p	Otros	31/12/2020
Deudas corrientes y no corrientes:							
Emisiones de pagarés largo plazo	276	—	10	—	(286)	—	—
Emisiones de obligaciones largo plazo	15.909	—	164	—	—	(40)	16.033
Préstamo participativo largo plazo	17.174	—	830	(1.003)	—	—	17.001
Préstamos hipotecarios largo plazo	34.018	(8.636)	872	—	(1.754)	120	24.620
Otros préstamos largo plazo	4.500	—	—	—	(4.500)	—	—
Deuda concursal largo plazo	1.463	(105)	85	—	—	(421)	1.022
Emisiones de pagarés corto plazo	12.420	(3.485)	498	—	(4.587)	(84)	4.762
Préstamos hipotecarios corto plazo	1.632	(1.632)	—	—	1.754	—	1.754
Otros préstamos corto plazo	—	(1.560)	143	—	9.373	—	7.956
Arrendamientos NIIF 16	1.241	(230)	59	—	—	4	1.074
Intereses y otros a corto plazo	1.007	(1.966)	1.493	—	—	42	576
Total pasivos de actividades de financiación	**89.640**	**(17.614)**	**4.154**	**(1.003)**	**—**	**(379)**	**74.798**

* Nota: En los gastos financieros no se incluyen 28 miles de euros de regularización de deuda concursal.

Ejercicio 2019

	Miles de Euros						
			Sin impactos en flujos de caja				
	01/01/2019	Flujos de caja	Gastos financieros*	Ingresos financieros	Reclasificación de deuda l/p a c/p	Otros	31/12/2019
Deudas corrientes y no corrientes:							
Emisiones de pagarés largo plazo	—	940	14	—	(667)	(11)	276
Emisiones de obligaciones largo plazo	15.827	—	143	—	—	(61)	15.909
Préstamo participativo largo plazo	16.685	—	489	—	—	—	17.174
Préstamos hipotecarios largo plazo	18.517	17.037	865	—	(1.632)	(769)	34.018
Otros préstamos largo plazo	2.899	1.601	—	—	—	—	4.500
Deuda concursal largo plazo	1.747	(149)	252	(42)	—	(345)	1.463
Emisiones de pagarés corto plazo	—	11.581	309	—	667	(137)	12.420
Préstamos hipotecarios corto plazo	319	(319)	—	—	1.632	—	1.632
Arrendamientos NIIF 16	—	(227)	67	—	—	1.401	1.241
Intereses y otros a corto plazo	622	(1.253)	1.368	—	—	270	1.007
Total pasivos de actividades de financiación	**56.616**	**29.211**	**3.507**	**(42)**	**—**	**348**	**89.640**

*Nota: En los gastos financieros no se incluyen 84 miles de euros de ajuste de deuda concursal.

Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha prestado avales a favor de terceros por importe de 1.693 miles de euros (3.184 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), en su mayor parte para garantizar obligaciones contraídas por la compra de inmuebles y para garantizar las entregas recibidas a cuenta de futuras compraventas de tres viviendas de dos promociones en Barcelona y ocho viviendas de una promoción en Madrid.

Intereses

Los préstamos hipotecarios vigentes a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 devengan, en su fase inicial, tipos de interés fijos de entre el 1,75% y el 3,50% y, en sus fases posteriores, tipos de interés variables basados en el Euribor más un spread sobre el mismo de entre 1,45 y 3,50 puntos básicos.

Por otro lado, no hay préstamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2020. El tipo de interés de los prestamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2019 fue del 9%.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses devengados y no pagados ascienden a 576 y 1.007 miles euros, respectivamente.

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los tipos de riesgo que se describen a continuación.

Adicionalmente, teniendo en consideración la situación generada por el COVID-19, tal como se ha indicado la Sociedad Dominante creó, en el primer semestre del 2020, una comisión interna denominada Comité COVID-19 formada por el Presidente de la Comisión de Auditoria y Consejero Coordinador, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, que reporta directamente a la Comisión de Auditoría, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la situación del estado de alarma, afrontar los eventuales impactos financieros y no financieros que puedan producirse, realizar un plan de contingencia para aplicar en el Grupo e informar de sus conclusiones al Consejo de Administración. Este Comité continuará operativo mientras perdure la situación de incertidumbre derivada de la pandemia.

Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa 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 Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados, e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

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

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo, de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante otros préstamos, la emisión de pagarés y de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años.

En relación con el préstamo participativo,del que se reconoce un pasivo por importe de 18.339 miles de euros, devenga un tipo de interés variable del Euribor más un diferencial, entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los diez millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En el ejercicio 2020 este préstamo no ha devengado interés alguno.

La emisión de bonos fue 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%.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa de pagarés asciende a 4.900 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés nominal de entre el 2,00% y el 5,00%.

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono existe 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. La situación actual de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía,además de una contracción del mercado de crédito.

El Grupo cuenta con una estructura financiera diversificada, compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria, esta última principalmente en forma de bonos y pagarés. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional, que se ha vuelto más restrictiva.

Igualmente, ante la evolución de los resultados del Grupo durante el ejercicio 2020 como consecuencia de la situación de mercado actual, el Grupo ha llegado a un acuerdo con los bonistas de la emisión de 2018 que contempla suspender el cálculo del covenant hasta el ejercicio 2022.

Riesgo de liquidez

La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

El Grupo ha consolidado la diversificación de las fuentes de financiación, lo que le aporta flexibilidad para afrontar proyectos más complejos de financiar a través de la banca tradicional. En este sentido, la Sociedad Dominante ha renovado su programa de pagarés, quedando incorporado el 7 de mayo de 2020 en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). Adicionalmente, en el último trimestre del ejercicio entró en el programa de financiación directa de ICO mediante pagarés MARF y, el 4 de febrero de 2021, en su programa de pagarés avalados.

También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitirá 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 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.

Riesgos de operaciones

La situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los desarrollos o ventas adicional al ya vivido en la etapa de confinamiento en 2020.

La mayor parte de los ingresos del Grupo provienen de las operaciones que lleva a cabo. En consecuencia, los ingresos y resultados dependen de la demanda y oferta de activos inmobiliarios. Adicionalmente, cabe destacar que la totalidad del negocio del Grupo hasta la fecha se sitúa en España, por lo que cualquier cambio en la situación económica de nuestro país podría tener un impacto directo en la evolución de su negocio. Como es previsible, la evolución de la situación macroeconómica y la incertidumbre de los mercados debidos a la pandemia, entre otros factores, pueden afectar al volumen de operaciones actuales y potenciales del Grupo.

16. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	—	61	362	296
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	4	17	1.377	1.130
Hacienda Pública, por impuesto corriente	618	988	—	474
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	—	—	373	265
Organismos de la Seguridad Social acreedores	—	—	51	56
Total saldos corrientes	**622**	**1.066**	**2.163**	**2.221**
Pasivos por impuesto diferido	—	—	2.290	2.276
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	25.057	25.057	—	—
Otros activos por impuesto diferido	2.187	1.998	—	—
Total saldos no corrientes	**27.244**	**27.055**	**2.290**	**2.276**

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió 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 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.

La Sociedad Dominante y la entidad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. tributan en el Impuesto Sobre el Valor Añadido aplicando el 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 la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, 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 un millón de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			**(13.688)**
Diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	232	—	232
Donaciones	229	—	229
Dividendos exentos	—	(4)	(4)
Reversión deterioro de participaciones en empresas del Grupo	2.306	—	2.306
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo	4.189	—	4.189
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	—	(209)	(209)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	1.759	—	1.759
Deducción 30% importe de gastos amortización contable	—	(16)	(16)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	530	—	530
Deterioro de existencias	431	—	431
Otras provisiones	210	—	210
Gastos financieros no deducibles	—	(203)	(203)
Base imponible (resultado fiscal)	**9.886**	**(432)**	**(4.234)**

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			**20.725**
Diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	62	—	62
Donaciones	201	—	201
Dividendos exentos	—	(6)	(6)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	—	(277)	(277)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	2.492	—	2.492
Deducción 30% importe de gastos amortización contable	—	(16)	(16)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	156	—	156
Gastos financieros no deducibles	96	—	96
Otros ajustes	16	—	16
Base imponible (resultado fiscal)	**3.023**	**(299)**	**23.449**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Total Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	(13.688)	20.725
Diferencias permanentes	6.952	257
Resultado contable ajustado	**(6.736)**	**20.982**
Cuota al 25%	—	(5.246)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(436)	(619)
Deducciones	—	71
Compensación de créditos fiscales por bases imponibles negativas	440	3.232
Activación de crédito fiscal	—	3.008
Pasivos por impuesto diferido revalorizaciones inversiones inmobiliarias y otros	(148)	(530)
Otros ajustes	187	3
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**43**	**(81)**
- Por impuesto corriente	43	(3.089)
- Por impuesto diferido	—	3.008

El ajuste por diferencias temporarias no registradas de los ejercicios 2020 y 2019 se corresponde con el efecto en cuota del aumento en base imponible derivado de los ajustes fiscales relacionados con el concurso de acreedores, correspondiendo a la reversión e imputación en la base imponible de los ajustes negativos registrados en concepto de quitas y esperas de los créditos concursales, y la disminución por la reversión de la limitación temporal en la deducibilidad de las amortizaciones de los años 2013 y 2014, recuperable en los 10 años siguientes, según la Ley 16/2012.

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020 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 2021.

Impuestos diferidos de activo netos

El movimiento del saldo de las cuentas de activos por impuesto diferido netos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros							
	31/12/2018	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2019	Adiciones	Retiros	31/12/2020
Activos por impuesto diferido:								
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	23.861	3.008	(623)	2	26.248	—	(440)	25.808
Otros	2.006	67	(69)	(6)	1.998	293	(104)	2.187
Pasivos por impuesto diferido	(1.812)	—	623	(2)	(1.191)	—	440	(751)
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo netos	**24.055**	**3.075**	**(69)**	**(6)**	**27.055**	**293**	**(104)**	**27.244**

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores en sentencia de 8 de julio de 2014 las sociedades del Grupo reconocieron las deudas concursadas 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 en Renta Corporación Real Estate, S.A. y de 56.417 miles de euros en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Dicha situación implicó que, en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, el Grupo, atendiendo al criterio establecido en la Ley sobre el Impuesto sobre Sociedades, realizase los correspondientes ajustes negativos como consecuencia de los ingresos registrados en el ejercicio por las quitas y esperas. Estos ajustes serían imputados en las bases imponibles futuras a medida que procediera 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 aquél 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 27.850 miles de euros. El Grupo disponía a 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 miles de euros, para las cuales no se venían registrando los activos por impuesto diferido, que los Administradores entendieron que, por su naturaleza, su pertenencia a la misma autoridad fiscal, con un horizonte temporal superior a la reversión de los pasivos por impuesto diferido, y por el hecho de que en parte se originaron por los efectos de la misma salida del concurso de acreedores, debían ser objeto de reconocimiento hasta igualar el importe de los pasivos por impuesto diferido, por importe de 27.850 miles de euros.

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

De acuerdo con lo anteriormente indicado, el Grupo ha revertido en el ejercicio 2020 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas por importe de 1.759 miles de euros (2.492 miles de euros en el ejercicio 2019), cuyos impuestos diferidos asociados ascienden a 440 miles de euros (623 miles de euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre 2020, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 27.244 miles de euros. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación consolidado adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo y, de acuerdo con la normativa contable y fiscal en vigor, es probable que dichos activos sean recuperados. En este sentido, la recuperación de los mismos se ha estimado tomando como referencia, por un lado, el plan estratégico aprobado por el Consejo de Administración para el periodo 2021-2025 descrito en la Nota 2-j de de las presentes cuentas anuales consolidadas y, por otro lado, la mejor estimación sobre los resultados realizada por la Dirección para los periodos o ejercicios sucesivos.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar

La legislación del Impuesto de Sociedades en vigor 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 2020 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	31/12/2019	Generación Bases Imponibles	31/12/2020
2008	26.990	—	26.990
2009	15.254	—	15.254
2010	25.718	—	25.718
2011	7.213	—	7.213
2012	43.394	—	43.394
2013	2.874	—	2.874
2014	42.976	—	42.976
2020	—	4.234	4.234
Total	**164.419**	**4.234**	**168.653**

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 con anterioridad a 31 diciembre de 2020 asciende a 100.227 miles de euros sobre un total de 168.653 miles de euros.

Impuesto diferido de activo por gastos financieros pendientes de deducir

En la tabla siguiente se presentan los gastos financieros pendientes de deducir a 31 de diciembre de 2020 generados por el Grupo, registrados y no registradas en el balance de situación adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	31/12/2019	Compensación	31/12/2020
2012	478	(203)	275
2013	3.917	—	3.917
2014	463	—	463
2015	785	—	785
2016	640	—	640
2017	635	—	635
2018	735	—	735
2019	96	—	96
Total	**7.749**	**(203)**	**7.546**

Impuestos diferidos de pasivo

	Miles de Euros							
	31/12/2018	Adiciones	Otros	31/12/2019	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2020
Revalorizaciones inversiones inmobiliarias y reversión de la amortización	1.508	537	(6)	2.039	148	—	6	2.193
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de otro resultado global consolidado	104	133	—	237	—	(140)	—	97
Total pasivos por impuesto diferido	**1.612**	**670**	**(6)**	**2.276**	**148**	**(140)**	**6**	**2.290**

Los pasivos por impuesto diferido corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización).

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. A cierre del ejercicio 2020 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

17. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ventas de inmuebles	36.993	68.896
Gestión de proyectos inmobiliarios	1.773	8.465
Prestación de servicios patrimoniales (Notas 10 y 18)	3.927	10.682
Alquileres (Nota 9)	1.826	1.507
Total	**44.519**	**89.550**

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

Como parte de los ingresos registrados en la partida “Ventas de inmuebles” correspondiente al ejercicio 2019 se incluía la transmisión materializada en dicho ejercicio de una finca y de un edificio a construir por parte del Grupo. En este sentido, durante el ejercicio 2019 se formalizó escritura pública de compraventa de la finca y de la obra nueva en construcción, la cual sería adquirida por el cliente conforme se ejecutase el proyecto por accesión. En relación con la compraventa de la finca, a 31 de diciembre de 2019, se encontraba pendiente de cobro un importe de 1.700 miles de euros, registrado en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance de situación consolidado adjunto toda vez que, de acuerdo con el contrato firmado, su cobro se materializaría durante la fase de construcción del edificio, una vez certificado el 75% de la obra.

Por su parte, en relación con el edificio futuro a construir bajo la modalidad de contrato “llave en mano” y, de acuerdo con lo establecido en la normativa contable en vigor, el Grupo registró el ingreso asociado al avance ejecutado al cierre del ejercicio 2019 aplicando el método del porcentaje de realización, tomando como referencia la proporción que representaban los costes incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de costes. A 31 de diciembre de 2019 el ingreso reconocido ascendía a 1.244 miles de euros, cuya contrapartida se encontraba íntegramente recogida en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” ya que si bien se correspondía con obra ejecutada, no alcanzaba el hito de facturación establecido contractualmente a la fecha de cierre. En este sentido, durante el ejercicio 2020 el Grupo ha ejecutado la totalidad de la obra pendiente, dándose por finalizado el proyecto. La ejecución del mismo ha supuesto el reconocimiento de un ingreso en el año 2020 por importe de 5.756 miles de euros, que al 31 de diciembre de 2020 se encuentran íntegramente facturados y cobrados en su práctica totalidad.

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

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 11)	(10.391)	(79.800)
Traspaso de opciones de compra (Nota 11)	(354)	—
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	10.745	79.800
Variación de existencias de las bajas (Nota 11)	(31.689)	(54.555)
Total	**(31.689)**	**(54.555)**

Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	4.940	5.370
Seguridad Social a cargo de la Empresa	615	622
Otros gastos sociales	199	159
Total	**5.754**	**6.151**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la partida de “Otros gastos sociales” incluye, entre otros, 192 y 152 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio de los planes de acciones para empleados y directivos, para el Consejero Delegado y para personal clave descritos en la Nota 14.

Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	363	60
Reparaciones y conservación	405	398
Servicios de profesionales independientes	5.624	4.252
Otros gastos de explotación	4.958	3.551
Resto de conceptos	831	1.042
Total servicios exteriores	**12.181**	**9.303**
Otros Tributos	692	986
Total Tributos	**692**	**986**
Deterioro de créditos comerciales	78	—
Perdida por deterioro y otras dotaciones	177	—
Total pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**255**	**—**
Total otros gastos de explotación	**13.128**	**10.289**

La partida de “Servicios de profesionales independientes” recoge, principalmente, los honorarios relacionados con asesores legales que son contratados por el Grupo y correspondientes, entre otros, a los costes asociados al análisis, estudio y puesta en marcha de las líneas de negocio dedicadas a la gestión de activos de uso distinto al residencial, a través de la constitución de vehículos externos, según se describe en la Nota 2-j de las presentes cuentas anuales consolidadas. Por su parte, la partida “Otros gastos de explotación” recoge los gastos incurridos, principalmente, en la gestión de los activos de Vivenio SOCIMI.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2020 y 2019 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
Otros Ingresos financieros	1.069	49
Total ingresos financieros	**1.069**	**49**
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Nota 1)	(916)	(745)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(3.399)	(3.099)
Gastos financieros capitalizados (Nota 11)	133	253
Total gastos financieros	**(4.182)**	**(3.591)**
Total Resultado Financiero (Pérdida)	**(3.113)**	**(3.542)**

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Ventas y servicios prestados	Donaciones
Otras empresas vinculadas:		
Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L.	208	—
Fundación Renta Corporación	—	(229)
Luis Conde Moller	15	—
Seeliger y Conde, S.L.	40	—
Grupo Vivenio SOCIMI (*)	3.927	—
Total	**4.190**	**(229)**

(*) En Grupo Vivenio SOCIMI se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al Grupo Vivenio.

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Ventas y servicios prestados	Donaciones	Ingresos/ (gastos) por intereses financieros
Otras empresas vinculadas:			
Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L.	163	—	—
Fundación Renta Corporación	—	(197)	—
Oravla, S.L.	2	—	(61)
Grupo Vivenio SOCIMI (*)	10.682	—	—
Second House	181	—	—
Jose María Cervera / Mercedes Blasco	177	—	—
Iglú Verde, S.L.	63	—	—
Total	**11.268**	**(197)**	**(61)**

(*) En Grupo Vivenio SOCIMI se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al Grupo Vivenio.

La mayor parte de las transacciones con vinculadas de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden a los servicios prestados al Grupo Vivenio SOCIMI en base al "Asset Management Agreement" descrito en la Nota 10.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 10)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Otras empresas vinculadas:		
Grupo Vivenio SOCIMI (*)	722	1.341
Total	**722**	**1.341**

(*) En Grupo Vivenio SOCIMI se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al Grupo Vivenio.

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 10)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Otras empresas vinculadas:		
Grupo Vivenio SOCIMI (*)	7.537	371
Total	**7.537**	**371**

(*) En Grupo Vivenio SOCIMI se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al Grupo Vivenio.

19. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Ejercicio 2020

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 2019

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido nombramientos de nuevos consejeros.

Los actuales miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Ejercicio 2020			Ejercicio 2019		
	Directas	**Indirectas**	**Total**	**Directas**	**Indirectas**	**Total**
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	14,79%	15,68%	0,89%	20,14%	21,03%
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	—	5,00%	5,00%	—	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,37%	—	1,37%	1,63%	—	1,63%
D. David Vila Balta (*)	0,35%	—	0,35%	0,28%	—	0,28%
D. Manuel Valls Morató	0,08%	—	0,08%	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, a cierre del ejercicio 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de dicha Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas en el Grupo Renta Corporación durante los ejercicios 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*)	838	1.041
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	211	171
Retribución comisiones Delegadas	76	76
Total	**1.125**	**1.288**

(*) 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.

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados del Grupo por importe de 59 miles de euros en ambos ejercicios. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida.

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

A 31 de diciembre de 2020, un miembro del Consejo de Administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas. A 31 de diciembre de 2019, dos miembros del Consejo de Administración tenían firmadas este tipo de cláusulas.

Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la Alta Dirección

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

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2020 han ascendido a 1.185 miles de euros, 838 de ellos en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (1.426 y 1.041 miles de euros durante el ejercicio 2019, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluye para el ejercicio 2020 la entrega de 23.774 acciones por importe de 45 miles de euros (15.232 acciones por importe de 59 miles de euros entregadas para 2019) al Consejero Delegado y 12.385 acciones por importe de 23 miles de euros (8.114 acciones por importe de 32 miles de euros para 2019) al Director General Corporativo, correspondientes a los planes de acciones establecidos por el Grupo que se mencionan en la Nota 14.

Las acciones establecidas en los planes a entregar en los ejercicios 2021 a 2025 al Consejero Delegado y al Director General Corporativo ascienden a 18.000 y 18.000 acciones, respectivamente (41.774 y 30.385 acciones, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019 para el período 2020-2024).

A 31 de diciembre de 2020, un Consejero Ejecutivo miembro de la alta dirección tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas. A 31 de diciembre de 2019, los dos Consejeros Ejecutivos miembros de la alta dirección tenían firmadas este tipo de cláusulas.

20. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2020		Nº Medio de empleados 2019	
	2020		2019					
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	3	1	3	—	3	1	3	—
Titulados, técnicos y administrativos	17	24	19	24	17	24	19	24
Total	**20**	**25**	**22**	**24**	**20**	**25**	**22**	**24**

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría	101	88
Otros servicios de verificación	16	56
Total servicios de auditoría y relacionados	**117**	**144**
Otros servicios	—	—
Total servicios profesionales	**—**	**—**

21. 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, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	3
Ratio de operaciones pagadas	26	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	37

	Importe	Importe
	(Miles de Euros)	(Miles de Euros)
Total pagos realizados	25.654	102.032
Total pagos pendientes	932	918

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

La 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, la 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 a 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 modificó la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación estableció que el período máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013, sería de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

22. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria.

ANEXO I

ENTIDADES DEPENDIENTES

	% participación				31.12.20			31.12.19			Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros			Miles de euros				
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	Capital	Reservas	Resultado	Capital	Reservas	Resultado		
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)	100 %	100 %	—	—	204	33.907	(3.687)	204	30.440	3.399	—	2
Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España												
Linwork Properties SOCIMI, S.A. (**)	Liquidada	100 %	Liquidada	—	n/a	n/a	n/a	200	—	(53)	—	3
Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España												
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**)	—	—	100 %	100 %	3	53	(245)	3	(3)	56	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1
Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España												

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.
(**) Sociedad no auditada.
(1) Negocio edificios.
(2) Negocio edificios y suelo, y prestación de servicios.
(3) Negocio arrendamiento de edificios.

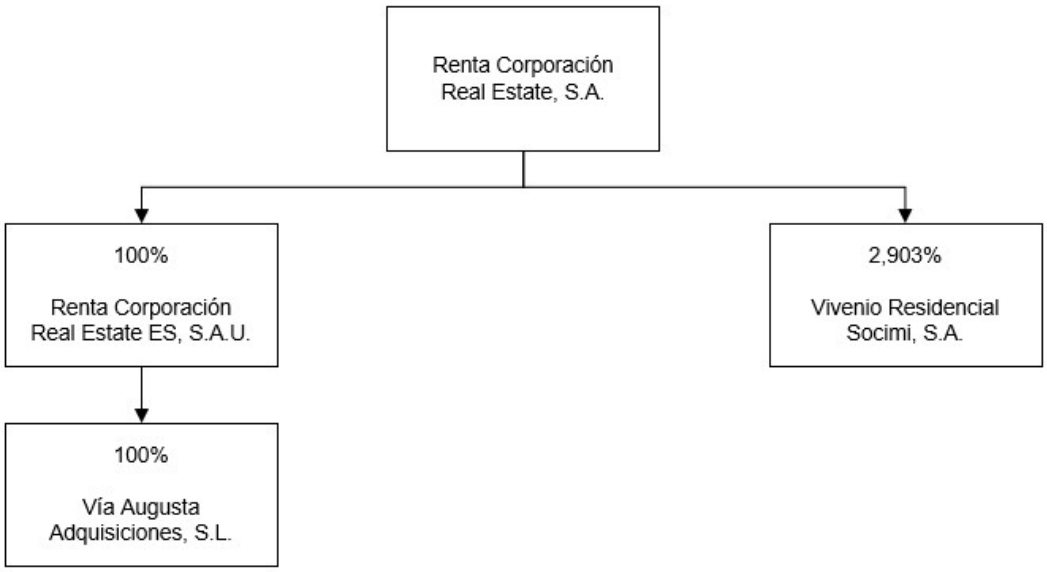
Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

1. Situación del Grupo

Renta Corporación es un grupo inmobiliario que cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. La actividad del Grupo 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 722 miles de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2021.

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

Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la realización de operaciones de valor añadido para los distintos usos de los activos. El valor añadido 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 unidades
- Rehabilitación (parcial o total)
- Gestión de arrendatarios (negociación con inquilinos)
- Cambios de uso o redistribución de éstos
- Mejoras legales

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

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

Considerando todo lo anterior, en el negocio transaccional se distinguen dos 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 del Grupo. El plazo medio de maduración de estas operaciones se puede situar alrededor de 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 del Grupo. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador.

El plazo medio de maduración de estas operaciones es, generalmente, inferior al de las operaciones de "Ventas de Inmuebles".

Negocio patrimonial

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

El Grupo Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad mayoritaria se centra en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española. Con la incorporación de esta nueva línea de negocio, el Grupo aumenta su mercado objetivo y obtiene mayores ingresos de manera más recurrente.

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

Además, el Grupo continúa avanzando con los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en las adquisiciones de activos inmobiliarios en España, uno de ellos con foco en el segmento logístico y el segundo, en el sector hotelero.

Por otro lado, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en arrendamiento.

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración, Comité 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 porfolio de inversión del Grupo. 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 del Grupo Renta Corporación.

2. Evolución y resultado de los negocios

La aparición del Coronavirus (COVID-19) en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020. En este sentido, la pandemia ha protagonizado, desde marzo, el ejercicio 2020. Desde el inicio de la propagación de la pandemia, el Grupo ha constituido un Comité COVID-19 con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia puestas en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

El inicio de la pandemia ha llevado a una desfavorable evolución del negocio. La fuerte irrupción de la crisis sanitaria y su carácter global ha provocado la paralización del mercado de inversión, el retraso en la materialización de las operaciones previstas en el plan, así como una menor inversión del Grupo en nuevos proyectos, lo cual ha impactado directamente en la cartera de negocio, el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del ejercicio.

Renta Corporación cierra el ejercicio 2020 con un **resultado neto acumulado** de -8.802 miles de euros, frente a los 17.115 miles de euros obtenidos en el ejercicio 2019, como consecuencia de la paralización económica provocada por la pandemia del COVID-19.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2020, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 44.519 miles de euros frente a los 89.550 miles de euros del ejercicio 2019. Adicionalmente, se han producido **otros ingresos de explotación** por importe de 1.115 miles de euros, frente a los 578 miles de euros del ejercicio 2019.

Finalmente, las **variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias** han ascendido en el ejercicio 2020 a 445 miles de euros, frente a los 1.899 miles de euros del ejercicio 2019.

El conjunto de **gastos de personal y estructura** del ejercicio 2020 del Grupo has ascendido a 9.375 miles de euros, de los cuales 1.330 miles de euros de gastos son no recurrentes como consecuencia del desarrollo de nuevos proyectos, que todavía no han visto materializada su implementación, frente a los 8.716 miles de euros correspondientes al ejercicio 2019.

El **resultado consolidado de explotación** sufre un importante descenso en comparación con el ejercicio 2019 debido al retraso en la materialización de las operaciones, y cae desde los 18.833 miles de euros del ejercicio 2019 a los -6.177 miles en el año 2020.

El **resultado financiero neto** del ejercicio arroja un gasto neto de 3.113 miles de euros disminuyendo en 423 miles de euros en relación con el del año 2019. Por un lado, los gastos financieros han aumentado en 591 miles de euros, en comparación con el ejercicio 2019, como consecuencia del aumento de actividad y del nivel de endeudamiento en el ejercicio 2020. En los ingresos financieros, a nivel comparativo con el año anterior, se produce una mejora de 1.014 miles de euros debido, principalmente, al menor gasto asociado a la remuneración del préstamo participativo en base al nuevo plan estratégico aprobado.

Renta Corporación ha registrado un ingreso de 43 miles de euros en concepto de **impuesto sobre sociedades.**

El **activo no corriente** asciende a 74.088 miles de euros.

Miles de euros	**2020**	**2019**	**Var.**
Inmovilizado y derechos de uso	1.445	1.684	(239)
Inversiones inmobiliarias	24.023	23.578	445
Instrumentos de patrimonio	20.538	13.397	7.141
Cuentas para cobrar a largo plazo	722	7.537	(6.815)
Otros activos financieros	116	88	28
Activos por impuesto diferido	27.244	27.055	189
Total activo no corriente	**74.088**	**73.339**	**749**

La cifra total incrementa en 749 miles de euros respecto al mes de diciembre de 2019 debido básicamente a:

- Una disminución del **inmovilizado y derechos de uso** por importe de -239 miles de euros, respecto al mes de diciembre del ejercicio pasado, debido fundamentalmente al efecto de la amortización del ejercicio.

- Un aumento del valor de mercado de las **inversiones inmobiliarias** hasta los 24.023 miles de euros, frente a los 23.578 miles de euros del ejercicio anterior, los que ha supuesto una revalorización de 445 miles de euros.

- El epígrafe de i**nstrumentos de patrimonio** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi. El aumento neto se debe fundamentalmente al efecto conjunto de un aumento por la conversión de los créditos en acciones de la Socimi Vivenio por importe de 7.700 miles de euros y la caída bruta del valor de las acciones por importe de 560 miles de euros

- Se registra como **cuentas por cobrar a largo plazo** el importe pendiente de convertir en acciones de Vivenio Socimi.

La disminución neta de las cuentas a cobrar a largo plazo por importe de -6.815 miles de euros se debe al efecto conjunto de:

a. La conversión en acciones durante el ejercicio 2020 de los servicios e Incentive Fee devengados durante el ejercicio 2019, por importe de 7.537 miles de euros. Adicionalmente, en el presente ejercicio se ha reconocido una regularización del importe definitivo del Incentive Fee por importe de 163 miles de euros, también convertido en acciones.

b. Un aumento por aquellos servicios facturados a la Socimi Vivenio devengados en el 2020 que, de acuerdo con el contrato de gestión formalizado con la Sociedad Dominante, se cobrarán mediante la entrega y emisión por parte de la Socimi Vivenio de un número de nuevas acciones equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo por importe de 722 miles de euros.

– Aumento de los **activos por impuesto diferid**o por importe de 189 miles de euros. La cifra neta total del activo por impuesto diferido reconocido asciende a 27.244 miles de euros, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 65.394 miles de euros de bases imponibles negativas.

Las **existencias** se sitúan en 65.195 miles de euros, disminuyendo en 23.113 miles de euros respecto al cierre de 2019, debido principalmente a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destacan dos operaciones residenciales en las calles Rosselló y Monterols, además de una operación de oficinas en la Gran Via en Barcelona; así como dos operaciones residenciales en las calles Marqués de Monteagudo y Palencia en Madrid. En el ejercicio 2020 y como consecuencia de la pandemia, las adquisiciones de fincas han disminuido de manera muy significativa en comparación con el ejercicio anterior, lo cual queda reflejado también en la disminución de las existencias.

El Grupo tiene registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18.115 miles de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, no se considera este suelo como existencia estratégica.

Adicionalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra y promesas de compraventa por valor neto de 6.162 miles de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 88.917 miles de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 129.835 miles de euros.

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

Miles de euros	**2020**	**2019**	**Var.**
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.018	7.139	(4.121)
Otros deudores	658	2.467	(1.809)
Otros créditos con las Administraciones públicas	622	1.066	(444)
Total deudores	**4.298**	**10.672**	**(6.374)**

Al cierre de ejercicio 2020, el saldo total asciende a 4.298 miles de euros, -6.374 miles de euros inferior al del cierre del ejercicio 2019. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

– Clientes por ventas y prestación de servicios: Este epígrafe ha disminuido en -4.121 miles de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido fundamentalmente al cobro de una promoción delegada de un proyecto de oficinas situado en el distrito 22@ de Barcelona, vendido a un inversor institucional, y que ha sido entregada a cierre del ejercicio 2020 y al cobro de la venta de un equipamiento en el barrio del Guinardó realizada a finales del ejercicio 2019.

- Otros deudores: Este epígrafe disminuye en -1.809 miles de euros en comparación con diciembre 2019 debido, básicamente, a una disminución de las primas de las opciones de compra en estudio y gastos de compraventa depositados en notaría.

- Otros créditos con las Administraciones públicas: Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en -444 miles de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2019, fundamentalmente por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.

La **tesorería** ha sido una prioridad durante el ejercicio y, por tanto, objeto de seguimiento periódico y detallado. El ejercicio cierra con una posición de liquidez de 7.677 miles de euros, 2.324 miles de euros superior al ejercicio 2019, que permite al Grupo afrontar las obligaciones de pago y las necesidades de inversión en el medio plazo.

El **patrimonio neto** se sitúa en 66.830 miles de euros disminuyendo en -9.011 miles de euros respecto a los 75.841 miles de euros del mes de diciembre de 2019, debido fundamentalmente al resultado negativo del ejercicio por importe de -8.802 miles de euros, a la variación de valor de las acciones de la Socimi Vivenio, según la cotización a 31 de diciembre de 2020, por importe neto de -420 miles de euros, y a las retribuciones pagadas en participaciones de patrimonio por importe de 194 miles de euros.

Como parte de las medidas para preservar la liquidez el Consejo de Administración de 13 de mayo de 2020, propuso a la Junta General de Accionistas una nueva propuesta de distribución del resultado que no incluía el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2019 por importe de 2.100 miles de euros. La nueva propuesta de distribución del resultado ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas del pasado 16 de junio.

Los **acreedores a largo plazo**, distintos de los valores negociables y las deudas con entidades de crédito ascienden a:

Miles de euros	**2020**	**2019**	**Var.**
Deuda convenio a largo plazo	1.022	1.465	(443)
Arrendamientos NIIF 16	897	1.071	(174)
Impuestos diferidos	2.290	2.276	14
Total Acreedores a largo plazo	**4.209**	**4.812**	**(603)**

- Deuda convenio a largo plazo: en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1.022 miles de euros, aproximadamente la mitad de la cual, pagadera hasta el año 2022. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.

- Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo: este epígrafe asciende a 897 miles de euros y surge en el ejercicio 2019 como consecuencia de la primera aplicación de la norma NIIF 16 referente a la contabilización de los arrendamientos.

- Impuestos diferidos: este epígrafe se sitúa en 2.290 miles de euros y se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2019.

Los **acreedores a corto plazo**, distintos de las deudas financieras ascienden a:

Miles de euros	2020	2019	Var.
Acreedores a corto plazo	4.208	5.571	(1.363)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	331	138	193
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.163	2.221	(58)
Arrendamientos NIIF 16	177	170	7
Arras por preventas y anticipos	1.180	2.357	(1.177)
Total otras deudas	**8.058**	**10.457**	**(2.398)**

Nota: Los "Arrendamientos NIIF 16" contablemente están recogido dentro de la partida "Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo" del epígrafe "Deudas corrientes".

Las partidas que sufren la variación más significativa son:

- Los acreedores a corto plazo se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones del Grupo. A cierre de ejercicio se sitúan en 4.208 miles de euros y disminuyen en -1.363 miles de euros en comparación con la cifra de cierre de 2019 como consecuencia, en gran parte, de la devolución de una cuenta en participación constituida para una operación que finalmente ha sido desestimada.

- Las arras por preventas y anticipos se sitúan en 1.180 miles de euros, inferiores en -1.177 miles de euros respecto al cierre del ejercicio 2019, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 10.248 miles de euros en Madrid, y de 5.537 miles de euros en Barcelona.

La **deuda** asciende a 72.702 miles de euros, -14.233 miles de euros inferior a la de cierre de 2019:

Miles de euros	2020	2019	Var.
Deuda hipotecaria	26.374	35.649	(9.275)
Otras deudas	29.327	34.112	(4.785)
Deuda participativa	17.001	17.174	(173)
Total Deuda Financiera	**72.702**	**86.935**	**(14.233)**

En términos de **deuda financiera neta**, ésta disminuye de manera muy significativa hasta los 47.482 miles de euros frente a los 64.036 miles de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la amortización de la deuda hipotecaria y otras deudas asociadas a los activos vendidos.

Miles de euros	2020	2019	Var.
Deuda hipotecaria	26.374	35.649	(9.275)
Otras deudas	29.327	34.112	(4.785)
Total Deuda Financiera	**55.701**	**69.761**	**(14.060)**
(-) Tesorería e Inv. Financieras	(8.219)	(5.725)	(2.494)
Total Deuda Financiera Neta	**47.482**	**64.036**	**(16.554)**

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

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

Personal

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y 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 el Grupo. En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y facilitando, en la medida de lo posible, la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

4. Liquidez y recursos de capital

Liquidez y recursos de capital

En el presente ejercicio, además de los préstamos hipotecarios para la compra y rehabilitación de activos, los préstamos no hipotecarios y los bonos, se ha renovado como fuente de financiación la línea de pagarés mencionada anteriormente, además de entrar en el último trimestre del ejercicio, en el programa de financiación directa de ICO mediante pagarés MARF y, en febrero de 2021, en su programa de pagarés avalados.

Actualmente,el Grupo está obteniendo financiación para la adquisición de sus operaciones de en torno a un 70% del coste de compra y de un importe cercano al 100% del capex, en aquellos casos en los que la Sociedad ha decidido financiar esta inversión posterior, necesaria para la consiguiente generación de valor.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 31 de diciembre de 2020 éste no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, en el resultado de las operaciones, la liquidez, los gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

En cualquier caso, cabe destacar que Renta Corporación dispone de 65.394 miles de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supondría un crédito fiscal de 16.348 miles de euros.

5. Principales riesgos e incertidumbres

Tal como se ha indicado, teniendo en consideración la situación generada por el COVID-19, tal como se ha indicado la Sociedad Dominante creó, en el primer semestre del 2020, una comisión interna denominada Comité

COVID-19 formada por el Presidente de la Comisión de Auditoria y Consejero Coordinador, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, que reporta directamente a la Comisión de Auditoría, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la situación del estado de alarma, afrontar los eventuales impactos financieros y no financieros que puedan producirse, realizar un plan de contingencia para aplicar en el Grupo e informar de sus conclusiones al Consejo de Administración. Este Comité continuará operativo mientras perdure la situación de incertidumbre derivada de la pandemia.

Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa 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 Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados, e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

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

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo, de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante otros préstamos, la emisión de pagarés y de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años.

En relación con el préstamo participativo, del que que se ha registrado un pasivo por importe de 18.339 miles de euros, devenga un tipo de interés variable del Euribor más un diferencial, entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los diez millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En el ejercicio 2020 este préstamo no ha devengado interés alguno.

La emisión de bonos fue 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%.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto por el Grupo bajo los programas de pagarés asciende a 4.900 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés nominal de entre el 2,00% y el 5,00%.

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono existe 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. La situación actual de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía,además de una contracción del mercado de crédito.

El Grupo cuenta con una estructura financiera diversificada, compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria, esta última principalmente en forma de bonos y pagarés. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional, que se ha vuelto más restrictiva.

Igualmente, ante la evolución de los resultados del Grupo durante el ejercicio 2020 como consecuencia de la situación de mercado actual, el Grupo ha llegado a un acuerdo con los bonistas de la emisión de 2018 que contempla suspender el cálculo del covenant hasta el ejercicio 2022.

Riesgo de liquidez

La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

El Grupo ha consolidado la diversificación de las fuentes de financiación, lo que le aporta flexibilidad para afrontar proyectos más complejos de financiar a través de la banca tradicional. En este sentido, la Sociedad Dominante ha renovado su programa de pagarés, quedando incorporado el 7 de mayo de 2020 en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). Adicionalmente, en el último trimestre del ejercicio entró en el programa de financiación directa de ICO mediante pagarés MARF y, el 4 de febrero de 2021, en su programa de pagarés avalados.

También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitirá 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 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.

Riesgos de operaciones

La situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los desarrollos o ventas adicional al ya vivido en la etapa de confinamiento en 2020. La mayor parte de los ingresos de la Sociedad provienen de las operaciones que lleva a cabo. En consecuencia, los ingresos y resultados de la Sociedad dependen de la demanda y oferta de activos inmobiliarios. Adicionalmente, cabe destacar que la totalidad del negocio de la Sociedad hasta la fecha se sitúa en España, por lo que cualquier cambio en la situación económica de nuestro país podría tener un impacto directo en la evolución de su negocio. Como es previsible, la evolución de la situación macroeconómica y la incertidumbre de

los mercados debidos a la pandemia, entre otros factores, pueden afectar al volumen de operaciones actuales y potenciales de la Sociedad.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Como consecuencia del entorno de mercado actual y viendo que sus efectos se prolongarán en el tiempo más de lo previsto inicialmente, Renta Corporación ha revisado su plan estratégico a cinco años reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022. El Grupo no ha variado las hipótesis del plan ni sus palancas de valor, que siguen siendo el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales y el desarrollo del negocio patrimonialista, incorporándose nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. En este sentido, el plan estratégico para el período 2021-2025 ha sido aprobado por el Consejo de Administración con fecha 24 de febrero de 2021 y se rige por una estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado, 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. En este contexto, la visibilidad del negocio transaccional para el año 2021 es alta debido a la cartera de negocio con que cierra el Grupo el ejercicio 2020 y el negocio patrimonial prevé recuperar una parte del nivel de inversión a partir del segundo semestre del 2021.

b. Mantener e incluso reducir el nivel de costes de estructura, acomodándolos al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

c. Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de dos nuevas líneas dedicadas a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Estas últimas líneas se materializarán a través de vehículos externos, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2020, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 26 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2020 se han adquirido 474.740 acciones propias, vendido 483.212 acciones propias y entregado 111.379 acciones a empleados cuyo valor a fecha de entrega ha ascendido 358 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 2020 tiene un total de 592.727 acciones propias frente a las 712.578 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2019. El valor nominal de dichas acciones asciende a 593 millones de euros.

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2020 con un valor de 2,05 euros por acción, un 35% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Medidas Alternativas de Rendimiento	**Unidad**	**Definición**	**31 de diciembre de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**Relevancia de su uso**
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	Miles de euros (m€)	Resultado consolidado de explotación + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - amortización del inmovilizado	-5.428m€ = -6.177m€ + 304m€ + 445m€	21.032 m€ = 18.833m€ + 300m€ + 1.899m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones
Resultado de Explotación (EBIT)	Miles de euros (m€)	EBITDA - Amortizaciones	-5.732 m€ = -5.428m€ - 304m€	20.732 m€ = 21.032m€ - 300m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses e impuestos
Margen de operaciones Negocio Transaccional (*)	Miles de euros (m€)	Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación - Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación – Aprovisionamientos - Otros gastos de explotación	5.153m€ = 38.766m€ - 31.689m€ - 936m€ - 988m€	19.835m€ = 77.360m€ - 54.555m€ - 2.970m€	Medida de rentabilidad operativa del negocio transaccional, sin tener en cuenta el reparto de costes de personal y estructura
Margen de operaciones Negocio Patrimonial (*)	Miles de euros (m€)	Importe neto de la cifra de negocios - Otros gastos de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	2.792m€ = 5.753m€ - 3.406m€ + 445m€	11.007m€ = 12.190m€ - 3.082m€ - 1.899m€	Medida de rentabilidad operativa del negocio patrimonial, sin tener en cuenta el reparto de costes de personal y estructura
Existencias estratégicas	Miles de euros (m€)	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	40.918m€	62.916m€	Medida de volumen de inversión en existencias de inversión
Cartera	Miles de euros (m€)	Existencias estratégicas + derecho a una compra futura de activos obtenido a través de las opciones de compra netas	129.835m€ = 40.918m€ + 88.917m€	211.344m€ = 62.916m€ + 148.428m€	Medida de la capacidad para generar negocio futuro
Resultado Financiero Neto	Miles de euros (m€)	Ingreso Financiero - Gasto Financiero +- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-3.113m€ = 1.069m€ - 4.182m€	-3.536m€ = 49m€ - 3.591m€ + 6m€	Medida del coste financiero
Deuda Financiera Neta	Miles de euros (m€)	(Total deudas no corrientes + Total deudas corrientes - Préstamo participativo - Deuda concursal no corriente -Arrendamientos NIIF 16) - Efectivo y otros Medios Líquidos Equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo	47.482m€ = (40.882m€ + 33.916m€ - 17.001m€ -1.022m€ -1.074m€) - 7.677m€ - 542m€	64.037m€ = (42.058m€ + 47.582m€ - 17.174m€ -1.241m€ -1.463m€) - 5.353m€ - 372m€	Deuda financiera, a corto y largo plazo, menos el valor de la caja y de las inversiones financieras equivalentes a efectivo

(*) Datos en Nota 6. Información financiera por segmentos.

11. Hechos posteriores

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

12. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 65 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 6 hojas.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: 31/12/2020

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	3,50	0,00	0,00	0,00	3,50
CAMAC FUND, LP	3,07	0,00	0,00	0,00	3,07
GREGOIRE AUGUSTIN BONTOUX HALLEY	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00

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

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
GREGOIRE AUGUSTIN BONTOUX HALLEY	NATURINVEST, SARL	5,00	0,00	5,00

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

Movimientos más significativos
Santander Small Caps España: En fecha 12/03/2020 descendió del 3%. Gregoire Augustin Bontoux: En fecha 18/06/2020 cruzó el umbral del 3%. Gregoire Augustin Bontoux: En fecha 15/12/2020 cruzó el umbral 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	14,79	0,00	0,00	15,68	0,00	0,00
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	1,37	0,00	0,00	0,00	1,37	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	0,35	0,00	0,00	0,00	0,35	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	22,54

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.	14,79	0,00	14,79	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 de consanguineidad.
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 parentesco, ya que están casados.
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

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
			presidenta de la Fundación Renta Corporación
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.
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.

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 siguientes sociedades: Aurentia Plaza, SL, B&C Bienestar y Confort, SL, H Wilcox & Co, SL, Cipsa Norte, SL, 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 2020

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
592.727		1,80

(*) 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 significativa que ha habido durante 2020, ha sido una salida de 111.379 acciones destinadas a cumplir con las entregas de los correspondientes Planes de Acciones vigentes en la compañía. El resto de movimientos son debidos a la suscripción de un contrato de liquidez con la entidad Gestión de Patrimonios Mobiliarios S.V con el objeto de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de Sociedad. Dicho contrato ha sido resuelto con efectos 31 de diciembre de 2020

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	52,89

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	
25/04/2018	42,98	16,88	0,00	0,00	59,86
De los que Capital flotante	23,48	9,22	0,00	0,00	32,70
11/04/2019	16,33	39,61	3,09	0,00	59,03
De los que Capital flotante	6,69	16,23	1,27	0,00	24,19
16/06/2020	27,09	22,28	3,79	0,00	53,16

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	14,33	11,78	2,00	0,00	28,11

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 BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR		Dominical	CONSEJERO	25/04/2018	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	16/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	16/06/2020	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 MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID VILA BALTA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	17/07/2008	11/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Dominical	CONSEJERO	27/04/2016	16/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, 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 el cese 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 de Renta Corporación y Presidente de su Consejo de Administración, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Privada 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 destaca Second House. 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 Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa. Es Presidente de la

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		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.
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Consejero de Renta Corporación desde abril de 2016. 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 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

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
		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	Consejera de Renta Corporación desde 2018. 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, ha cursado el Programa de finanzas para no financieros por IESE y en 2019 cursó el Programa "De directivo a consejero" de IESE, organizado por KPMG y la Asociación Española de Directivos.

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	Consejero de Renta Corporación desde mayo de 2017. 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	Consejera de Renta Corporación desde abril de 2017. Es Presidenta de la Fundación Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Delegada. También es Presidenta de la Fundación SHIP2B (Aceleradora de start-ups con impacto social y medioambiental) y patrona de la Fundación Abertis. Es Senior Advisor del grupo financiero Alantra y miembro del consejo asesor de la firma de abogados Herbert Smith Frehills en España y de la empresa de comunicación Llorente y Cuenca. Así mismo participa en los consejos asesores de la feria ARCO (IFEMA) de Madrid, de la Fundación Balia para la infancia y de la Junta directiva de Barcelona Global y la Universidad Internacional de Catalunya (UIC). 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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Madrid. Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por el 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	Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2017. Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE – Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PWC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades. En la actualidad es consejero de Banco Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos. Es miembro del Consejo de Administración de Sabis. 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
DON LUIS CONDE MOLLER	Existe una remuneración suplementaria devengada en favor de D. Luis Conde Moller como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo. Durante el año 2020 se le ha abonado la cantidad de 15.000 € en concepto de prestación de servicios de asesoramiento y	Se entiende que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero 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
	39.900 € a Seeliger y Conde, SL en concepto de prestación de servicios de consultoría.	

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	Miembro del Consejo de Administración de Renta Corporación desde el año 2000. Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporacion y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.	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 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1		33,33	33,33	33,33	0,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Independientes	1	1	1	1	33,33	33,33	33,33	33,33
Otras Externas	1	1	1	1	100,00	100,00	100,00	100,00
Total	3	3	3	2	33,33	33,33	33,33	25,00

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

A pesar de que la sociedad no tiene una política de diversidad concreta, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de evaluar las competencias, aptitudes, conocimientos y experiencia necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas con el fin de contar con la persona adecuada para el cargo en concreto que va a ocupar.

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. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

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 desde 2017 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración con la incorporación de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y 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 o altas directivas, 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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

Tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante los últimos 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 PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
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 regulados 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)	1.125
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

Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	0,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	347

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 2020 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.

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 2020 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	7
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	4
% 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	7
% 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 que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El artículo 54 de los Estatutos Sociales establece que las cuentas anuales deberán ser redactadas con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con las disposiciones legales, y deberán estar firmadas por los administradores de la Sociedad.

Asímismo, la Comisión de Auditoría revisa las cuentas anuales 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.

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:

Sigue vigente la política de trabajos a realizar por los auditores distintos a los propios de auditoría aprobada en 2018, 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 el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría 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)	16	0	16
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	22,99	0,00	15,67

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta 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 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	4	4

	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 %)	22,22	22,22

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.

El Consejo de Administración trabaja con una herramienta digital con el objetivo de mejorar la gestión documental y comunicación de las sesiones del mismo.

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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[√] 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, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[ ] 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	1
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente	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

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	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.

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
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente
DON MANUEL VALLS MORATO	PRESIDENTE	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 o en 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	DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES / DOÑA AINOA GRANDES MASSA / DON MANUEL VALLS MORATO
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 o en 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 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORÍA	2	66,67	2	66,67	2	66,67	0	0,00
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,67	2	66,67	2	66,67	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 2020 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 sociedad o entidad de su grupo	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 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	3.927

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. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

[ ] 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 adjunto 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- Riesgos asociados al impacto de la crisis sanitaria por el COVID 19 y su incidencia en la liquidez de la Sociedad

Circunstancias que lo han motivado

El clima de desconfianza creado por la pandemia y la ralentización sin precedentes de la actividad inmobiliaria ha tenido su impacto máximo a partir del segundo trimestre del 2020 y se ha traducido en un retraso en la materialización de las operaciones, lo que ha impactado directamente en el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del periodo.

La Sociedad ha decidido priorizar la liquidez con el objetivo de asegurar la liquidez de Renta Corporación con una previsión de actividad altamente impactada por el COVID-19 los próximos 12 meses.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Dirección de la Sociedad ha tomado las siguientes medidas para asegurar la liquidez del Grupo:

1) Liquidar existencias para generar caja y reducir presión sobre las necesidades de financiación.

2) Refinanciación de los hitos de deuda más significativos.

3) Desarrollo de la nueva actividad con menores necesidades de caja. Optimizar el capital empleado.

4) Utilización de activos no productivos

Para hacer el seguimiento de estas acciones se crea el Comité COVID 19 integrado por el Presidente de la Comisión de Auditoría y consejero coordinador, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia que la compañía está poniendo en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

La compañía cuenta con una estructura financiera diversificada, con vencimientos medios a largo plazo y tipos de interés bajos, compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria, esta última en forma, principalmente, de bonos y pagarés.

Al cierre de 31 de diciembre de 2020 se ha conseguido refinanciar los hitos de deuda más significativas. A la vista de la situación derivada del COVID-19, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 16 de junio aprobó una nueva propuesta de distribución del resultado que no incluía el pago de dividendo complementario del ejercicio 2019.

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 2020, 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.

- Para hacer el seguimiento a las medidas que se han tomado para asegurar la liquidez del Grupo a raíz de la pandemia, se ha creado el Comité COVID 19 integrado por el Presidente de la Comisión de Auditoría, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia que la compañía está poniendo en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

- El Comité Penal, tiene la misión de velar por el cumplimiento legal. Para ello analizará todos los casos detectados de incumplimiento o riesgo de incumplimiento, las denuncias e informes recibidos, y organizará y establecerá los controles y las medidas necesarias para garantizar que todo el personal cumple con todas las normas y legislación aplicable todo el tiempo durante el ejercicio de su labor profesional.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. **Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes (en adelante "Grupo Renta Corporación" o "el Grupo") establece formalmente la responsabilidad sobre la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Asimismo, en relación con los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el Consejo de Administración establece la responsabilidad de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo del SCIIF en el Reglamento del Consejo de Administración. La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección General Corporativa del Grupo Renta Corporación.

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

· Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

· Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como la eficacia para que los principales se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

· Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

· Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y 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 fue comunicada nuevamente a todos los empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Los principales valores que se transmiten son el de aplicar la ética, la transparencia y la responsabilidad en relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciar el talento en el equipo.

Con la última actualización realizada en 2017 se incluyó todo lo referente a la creación del Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo, se incluyeron 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 realiza 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 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 de Ética, para que los empleados puedan informar cuando tengan conocimiento, o sospecha fundada, de cualquier acto ilegal o de cualquier infracción del Código de Conducta cometido en el Grupo.

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

El Grupo Renta Corporación y el asesor externo independiente garantizan la confidencialidad y el principio de no represalias respecto a los empleados que utilicen esta línea para sus consultas o para hacer llegar información de buena fe (se entiende por buena fe el haber proporcionado información completa y fidedigna y que se crea, de forma razonable y sincera, que se está comunicando una infracción).

Las comunicaciones recibidas en la Línea Ética (o Canal de denuncias) recibirán un acuse de recibo y serán remitidas y analizadas por el asesor externo independiente y remitidas al Comité Penal para su evaluación.

A día de hoy, y desde que está en vigor este canal de denuncias no se ha detectado comunicación alguna.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

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

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna
2. Formación externa

Dentro de la formación interna, se establecen diferentes acciones de comunicación general, que pretenden que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante del Grupo. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y anuales. Asimismo, se establecen sesiones de trabajo, con el objetivo de que, con cierta periodicidad, diferentes colectivos del Grupo se reúnan en un entorno diferente al habitual para celebrar sesiones de trabajo que tienen como objetivo, por un lado, la puesta en común de experiencias y conocimiento del negocio y, por otro, compartir nuevas ideas que supongan una mejora, bien sea de proceso, en relaciones con clientes, con proveedores, 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 existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis descriptivo de actividades y controles de las áreas de mayor relevancia para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. Se actualiza anualmente, realizándose un análisis para identificar qué áreas o procesos y en qué sociedades y localizaciones del Grupo se generan transacciones relevantes. Una vez identificados, éstos son revisados a efectos de analizar los potenciales riesgos de error para esas tipologías de transacciones en cada objetivo de la información financiera.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto situaciones tales como (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de Grupo Renta Corporación, la Dirección General Corporativa junto con la función de 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 quién 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 terceros 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 2020.
- 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 procedimiento que tiene establecido anualmente para identificar el alcance del SCIIF, identifica de forma específica en que localizaciones y líneas financieras existen:

· Actividades subcontratadas.

Existen actividades subcontratadas en el área de administración y finanzas, de auditoría interna y de RRHH relacionadas con transacciones relevantes que pueden afectar de forma material a la preparación de información financiera, tanto por lo que respecta a las operaciones relevantes realizadas como en el proceso de cierre y elaboración de información financiera, con la participación de terceros de acreditada solvencia técnica, reputación e independencia en ciertos procesos de revisión de la preparación de información financiera consolidada. En este caso el Grupo Renta Corporación se asegura que el acuerdo de colaboración con una empresa subcontratada asegure la competencia, acreditación, confidencialidad, capacitación técnica y legal e independencia del tercero. 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 sociedades existentes al cierre del ejercicio 2020 del Grupo Renta Corporación.

Todas las sociedades que forman parte del Consolidado del Grupo Renta Corporación siguen formatos de reporte de información financiera homogéneos y en los cuales se aplican también normas contables homogéneas. La información financiera reportada por todas las filiales abarca la composición de los Estados Financieros principales y las notas a los mismos.

La función de Consolidación del Grupo Renta Corporación es la responsable de obtener los datos de todas las sociedades del Grupo y a partir de aquí realiza los ajustes de consolidación necesarios para obtener los datos consolidados y complementa la información financiera con las notas particulares de los Estados Financieros Consolidados.

F.5. **Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por 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 las SCIIF, que son llevadas a cabo por la función de auditoría interna. Actualmente, la función de auditoría interna es asumida por un experto independiente externo al Grupo. La función de Auditoría Interna reporta directamente a la Comisión de Auditoría las tareas relacionadas con la supervisión del correcto diseño, implementación y efectivo funcionamiento de los sistemas de gestión de riesgos y control interno, incluyendo el SCIIF. A partir del trabajo realizado, basado en el seguimiento de los procedimientos involucrados en la generación de la información financiera relevante para el Grupo Renta Corporación Real Estate, basado también en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el 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 2020, 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 2020, 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 el seguimiento de las acciones de mejora detectadas durante el proceso de evaluación y revisión el mismo, y de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del Manual de Procedimientos de Prevención de Blanqueo de Capitales (PBC) y Financiación del Terrorismo (FT) auditoría interna incluirá en sus revisiones periódicas comprobaciones respecto al cumplimiento de la normativa interna y externa en materia de PBC y FT por parte de Renta Corporación.

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 y poder comunicar en caso que ocurran eventuales debilidades significativas identificadas de control interno y sus correspondientes planes de acción.

La función de Auditoría Interna prepara y presenta un Plan Anual de Auditoría Interna, que es revisado y aprobado por la Comisión de Auditoría. En las distintas reuniones de la Comisión de Auditoría durante el año, la función de Auditoría Interna presenta los resultados y evolución de su trabajo poniendo especial énfasis en las debilidades de control interno identificadas indicando para ellas los planes de acción establecidos y las fechas de implantación de los mismos. Posteriormente, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión de la correcta implementación de las acciones correctivas recomendadas.

Previamente a los informes emitidos a la Comisión de Auditoría, la función de Auditoría Interna presenta los resultados de su trabajo a la Dirección específica del área bajo revisión y comunica los resultados a la Alta Dirección. Como resultado de su trabajo se presenta el Plan de Acción definido junto a la Dirección General Corporativa sobre las debilidades detectadas sobre el control interno. De esta forma se asegura una comunicación fluida y eficaz entre todas las partes.

En relación con los auditores externos de cuentas, éstos 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 financiera del SCIIF para el ejercicio 2020. 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 la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.

   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses 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 relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los 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.

   Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

   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 [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2016 acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, en el plazo de cinco años contados desde la celebración de la Junta, hasta la cantidad máxima permitida por la Ley, es decir, un importe nominal máximo de 16.444.255,5 euros, cifra que se corresponde con la mitad del capital social en el momento de la autorización, facultando expresamente al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

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.

   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.

   Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

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

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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

a) Sea concreta y verificable.

b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y

c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el 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.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de evaluar las competencias, aptitudes, conocimientos y experiencia necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas e 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. Asímismo, 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 33% a día de hoy.

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.

    Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

    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 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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

    Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

    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 acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

    Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

    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 [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Si bien el Consejo de Administración evalúa una vez al año el funcionamiento del Consejo y de las Comisiones, no cuenta con la asistencia de un consultor externo.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

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 en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

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, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le 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 y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— 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 y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); 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 y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

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 a través de 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 o determine al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.

c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

e) 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 rindan 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 políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.

b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales

b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.

c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.

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

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

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

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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 2020 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 asignados dos Planes de acciones diferidas con las condiciones detalladas en el propio Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2020.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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 o extinción del contrato no superen un importe 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 o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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

Si bien en el supuesto del Vicepresidente y 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:

N/A

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

24/02/2021

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 2020

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 quinto ejercicio fijado en el calendario de pagos. Este riesgo queda mitigado por los buenos resultados obtenidos por la Sociedad desde el ejercicio 2014, cerrando en todos ellos con beneficios, y por el hecho de haber pagado una gran parte de la deuda inicial, cumpliendo con todos los plazos del acuerdo alcanzado en el Convenio de Acreedores. Los flujos de caja futuros relacionados con la deuda concursal no son significativos, y en todos los escenarios planteados por la Sociedad garantizan el cumplimiento de los acuerdos.

El nivel de endeudamiento del Grupo Renta Corporación, se ha incrementado en los últimos ejercicios con la emisión (i) de bonos y (ii) de un programa de pagarés que ha lanzado la Sociedad, tal y como detallamos a continuación.

Con fecha 1 de octubre de 2018 el Grupo Renta Corporación realizó una emisión de bonos a 5 años, que ha supuesto un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del Grupo. A finales de 2020, se han modificado los términos y condiciones de dicha emisión.

En fecha 26 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó un nuevo programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones euros. Dicho programa fue registrado en el MARF el 7 de mayo de 2020. Dentro del coste financiero se incluye la carga financiera correspondiente a estos pagarés.

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.

El clima de desconfianza creado por la pandemia y la ralentización sin precedentes de la actividad inmobiliaria ha tenido su impacto máximo a partir del segundo trimestre del 2020 y se ha traducido en un retraso en la materialización de las operaciones, lo que ha impactado directamente en el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del periodo. La Sociedad ha decidido priorizar la liquidez con el objetivo de asegurar la liquidez de Renta Corporación con una previsión de actividad altamente impactada por el COVID-19 los próximos 12 meses, y para ello ha tomado las siguientes medidas:

1) Liquidar existencias para generar caja y reducir presión sobre las necesidades de financiación.

2) Refinanciación de los hitos de deuda más significativos.

3) Desarrollo de la nueva actividad con menores necesidades de caja. Optimizar el capital empleado.

4) Utilización de activos no productivos.

El riesgo de liquidez y capacidad financiera, además de las medidas que se han tomado específicamente por el impacto de la crisis sanitaria por el COVID 19 que hemos comentado anteriormente, 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 y refinanciado este ejercicio 2020, y en fecha 26 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó nuevo programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones euros.

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. El negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer.

A pesar de la crisis sanitaria por el COVID 19 no se aprecia al cierre del 2020 ninguna tensión de tesorería, más bien todo lo contrario, se ha conseguido mejorar la situación financiera del Grupo, habiendo conseguido refinanciar la deuda y cerrando a unos niveles de tesorería superiores a ejercicios anteriores (las deudas a corto, sin hipotecas, han pasado de 17 a 12,5 M€ (-4,5M€) y la tesorería ha subido de 5,4 a casi 8,0 M€ (+2,5M€). Esto supone una mejora de la deuda a corto neta de 8 millones de euros.

Asimismo, la Sociedad con la SOCIMI Vivenio iniciada durante el 2017 y creada junto al fondo de pensiones holandes 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 consiguiendo otra fuente de ingresos recurrentes.

Durante el último ejercicio, muestra de los efectos de la pandemia, la Socimi Vivenio ha adquirido un único nuevo solar para su futura promoción. Por otro lado, ha seguido trabajando en los activos en desarrollo ya adquiridos con anterioridad.

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.

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 interés

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. Este riesgo es gestionado de acuerdo a las 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 Plan Estratégico revisado 2020-2024 aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad de 26 de febrero de 2020 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 2020-2024 se regía por:

- Un contexto de 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 vehículos externos, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Este ejercicio 2020 la Sociedad no ha cumplido los principales parámetros incluidos en el Plan Estratégico a causa de la crisis sanitaria por el COVID 19. La Dirección de la Sociedad considera que esta es una situación coyuntural, que no pondrá en cuestión el plan estratégico y las palancas de crecimiento que el Grupo se ha marcado para los años próximos. La actividad inversora se ha visto interrumpida por las circunstancias excepcionales, aunque se pronostica que se trata de un hecho coyuntural puesto que el sector inmobiliario sigue considerándose un valor refugio y mantiene las variables diferenciales que le hacen atractivo frente a otras propuestas. No obstante, será necesario restablecer la confianza del mercado inversor a medida que se vuelva a la normalidad.

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 2020

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 2020

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 23 de diciembre de 2020, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) adjunto de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2020, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

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

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por el Grupo Renta Corporación en relación 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 2020 que se describe en la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F del IAGC adjunto. 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.

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.

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), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circula 1/2020 de 6 de octubre 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.

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 Borrás

24 de febrero de 2021

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Formulación de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

Diligencia de firmas de los consejeros en documento separado de las cuentas anuales y el informe de gestión formulados

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. y, en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 24 de febrero de 2021 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020 siguiendo los requerimientos de formato (y etiquetado) establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea.

Los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad por la presente Diligencia declaran firmadas las citadas Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020 formuladas por unanimidad y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Manel Valls Morató
Vocal

Dña. Ainoa Grandes Massa
Vocal

Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

La formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020 ha contado con la conformidad de todos los miembros del Consejo que integran el Consejo de Administración de la Sociedad, si bien en la presente Diligencia D. Blas Herrero Fernández, ORAVLA INVERSIONES, S.L. (debidamente representada por D. Baldomero Falcones Jaquotot) y D. Luis Conde Moller no han incluido sus firmas por imposibilidad material con motivo de las restricciones normativas impuestas en relación con la pandemia Covid-19 en el territorio nacional.

D. José María Cervera Prat
Secretario no consejero