

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 previsible 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.