



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A.

(sociedad constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital)

Programa de Pagarés Renta Corporación Real Estate 2021

Saldo vivo máximo 50.000.000€

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA

Renta Corporación Real Estate S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) es una sociedad anónima, constituida bajo la legislación española, con domicilio social y fiscal en Vía Augusta, 252 – 260 (08017 Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 33.617, Folio 4, Hoja B-220077, con código de identificación fiscal A62385729 y código LEI 959800N1575U0SRS5Z65. Las acciones de Renta Corporación están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Renta Corporación Real Estate S.A. solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) de acuerdo con lo previsto en este documento base informativo (el “**Documento Base Informativo**”) en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“**MARF**”).

El MARF es un Sistema Multilateral de Negociación (“**SMN**”) y no un mercado regulado, de conformidad con el Real Decreto-ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores.

Este Documento Base Informativo es el documento requerido por la Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la “**Circular 2/2018**”).

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (“**IBERCLEAR**”) que, junto con sus entidades participantes, será la encargada de su registro contable.

INVERTIR EN LOS PAGARÉS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS

Lea la sección 1 de factores de riesgo de este Documento Base Informativo.

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018.

Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen exclusivamente (i) a personas de los estados pertenecientes al Espacio Económico Europeo (“EEE”) que tengan la condición de “inversores cualificados”, de conformidad con la definición prevista en el artículo 2 (e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 (el “Reglamento de Folletos”); y (ii) en particular en España tanto a clientes profesionales e inversores cualificados de acuerdo con lo previsto en el artículo 205.1 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “Ley del Mercado de Valores”) y el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “RD 1310/2005”), respectivamente (los “Inversores Cualificados”).

No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito. Este Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. Este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra de valores, ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable. En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) y la emisión de los Pagarés que se emitan bajo el programa no constituye una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.

ENTIDADES COLABORADORAS

**BEKA FINANCE, S.V. S.A.
GESTIÓN DE PATRIMONIOS MOBILIARIOS, S.V., S.A.
RENTA MARKETS, S.V., S.A.**

AGENTE DE PAGOS

BEKA FINANCE, S.V. S.A.

ASESOR REGISTRADO

VGM ADVISORY PARTNERS, S.L.U.

ASESOR LEGAL

URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS, S.L.P.

La fecha de este Documento Base Informativo es 6 de mayo de 2021

INFORMACIÓN IMPORTANTE

El potencial Inversor Cualificado no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en este Documento Base Informativo.

Las entidades colaboradoras no asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo. Las entidades colaboradoras han suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés, sin perjuicio de que las entidades colaboradoras puedan adquirir Pagarés en nombre propio.

NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS PAGARÉS O DE PERMITIR LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGÚN PAÍS O JURISDICCIÓN DONDE SEA REQUERIDA ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO HA DE SER DISTRIBUIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VALORES, NI SE VA A REALIZAR NINGUNA OFERTA DE VALORES EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II. EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES.

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada empresa que elabora un producto de inversión (el productor), tras la evaluación del mercado destinatario de los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (“**MiFID II**”), transpuesta en el ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto-Ley 14/2018, de 28 de septiembre y el Real Decreto 1464/2018, de 21 de diciembre, y en su normativa de desarrollo (en particular en España, la Ley del Mercado de Valores) y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

Toda persona que tras la colocación inicial de los Pagarés ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Pagarés (el “**Distribuidor**”) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario del productor. No obstante, todo Distribuidor sujeto a MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a los Pagarés (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

Los Pagarés no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a o puestos a disposición de inversores minoristas en el EEE. A estos efectos, por “inversor minorista” se entiende una persona que se ajuste a cualquiera de las siguientes definiciones o a ambas: (i) cliente minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4(1) de MiFID II; (ii) cliente en el sentido previsto en la Directiva 2002/92/CE, siempre que no pueda ser calificado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el apartado (10) del artículo 4(1) de MiFID II o (iii) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MIFID en cualesquiera Estados Miembros del EEE (en particular en España de conformidad con la definición del artículo 204 de la Ley del Mercado de Valores). En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros (el “**Reglamento 1286/2014**”) a efectos de la oferta o venta de los Pagarés a, o de su puesta a disposición a inversores, minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento 1286/2014.

En el Reino Unido, el presente documento y los Pagarés sólo se estarían distribuyendo, y sólo se dirigen a, y cualquier inversión y actividad de inversión en los Pagarés a la que este documento se refiere está disponible sólo para, y será sólo suscrita por, “inversores cualificados” (“*qualified investors*”, según se define en la sección 86(7) de la *Financial Services and Markets Act 2000*) (i) que sean personas con experiencia profesional en asuntos relativos a inversiones que entran dentro de la definición de “profesionales de la inversión” (“*investment professionals*”) del artículo 19(5) de la *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (la “**Orden**”); o (ii) que sean entidades de valor neto elevado dentro del artículo 49(2)(a) al (d) de la Orden (juntas, todas esas personas serán descritas como “**personas relevantes**”). Las personas que no son personas relevantes no deberían llevar a cabo ninguna acción sobre la base de este documento comunicación y no deberían actuar en base a ella o ampararse en el mismo.

Los Pagarés no han sido y no serán registrados bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, con sus respectivas modificaciones (la “**Ley de Valores**”) y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América salvo que estén registrados o estén exentos de registro bajo la Ley de Valores. No existe intención de registrar ningún Pagaré en los Estados Unidos o de realizar una oferta de cualquier tipo de los valores en los Estados Unidos de América.

TABLA DE CONTENIDO

1. Factores de riesgo.....	7
1.1 Información fundamental sobre los principales riesgos del Emisor, su Grupo o de su actividad.....	7
1.2 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores..	20
2. Denominación completa del Emisor, con su domicilio y datos identificativos	22
2.1 Denominación, domicilio y datos identificativos del Emisor.....	22
2.2 Objeto social y actividad del Emisor	22
2.3 Breve descripción del Emisor.....	23
2.4 Negocio del Emisor	30
2.5 Mercado del negocio del Emisor	31
2.6 Análisis financiero	35
2.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje.	40
3. Denominación completa de la emisión de valores	43
4. Personas responsables de la información.....	43
5. Funciones del Asesor Registrado del MARF	44
6. Saldo vivo máximo	45
7. Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario	46
8. Legislación aplicable y jurisdicción de los valores	46
9. Representación de los valores mediante anotaciones en cuenta	46
10. Divisa de la emisión.....	46
11. Clasificación de los valores: orden de prelación	46
12. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. Método y plazo para el pago de los valores y para la entrega de los mismos	47
13. Fecha de emisión. Plazo de vigencia del Programa de Pagarés	47
14. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo	48
15. Entidades Colaboradoras, Agente de Pagos y entidad depositaria	51
16. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fechas y modalidades de amortización	52

17. Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del principal.....	52
18. Plazo mínimo y máximo de emisión	52
19. Amortización anticipada	52
20. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores	53
21. Fiscalidad de los valores	53
22. Publicación del documento base informativo	59
23. Descripción del sistema de colocación y, en su caso, suscripción de la emisión ..	60
24. Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros servicios al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés ..	60
25. Incorporación de los valores	61
26. Contrato de liquidez.....	62

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA

1. Factores de riesgo

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés.

En caso de materializarse alguno de estos riesgos, la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y/o de las sociedades del Grupo Renta Corporación (el “**Grupo**”), y/o la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia de ello, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación; es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento Base Informativo no sean los únicos a los que el Emisor se enfrente y que pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran causar un efecto material adverso en la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y/o de las sociedades de su Grupo, y/o la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede producirse por otros motivos no previstos o no conocidos. En la mayoría de los casos, los factores descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse.

1.1 Información fundamental sobre los principales riesgos del Emisor, su Grupo o de su actividad

Los principales riesgos específicos del Emisor o de su sector de actividad son los siguientes:

A. Riesgos estratégicos

Las actividades del Emisor están expuestas a la pérdida de oportunidades y valor como consecuencia de una definición inadecuada de la estrategia, 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 del 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.

No puede garantizarse que los resultados de la implementación de la estrategia sean los esperados y planificados en cada momento, en cuyo caso el Emisor o su Grupo podrá ver afectados su negocio, resultados y situación financiera.

B. 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 concentración de la actividad, el modelo de negocio, la rotación de existencias, la imagen, la reputación, la competencia, la cartera de productos, por sucesos no asegurados o las pérdidas por responsabilidad, la subcontratación, el concurso de acreedores de la Sociedad y las posibles inspecciones de las Autoridades Tributarias competentes.

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

- Riesgos asociados al entorno

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 negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades constituyen elementos mitigadores del riesgo. Adicionalmente, el desarrollo de la línea de negocio patrimonial “Gestión de SOCIMI” (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en adelante SOCIMIs), enfocada a la gestión de carteras inmobiliarias de terceros, contribuye no solo a la diversificación sino también a la generación de ingresos recurrentes que mitigan el riesgo en el caso de un eventual cambio de ciclo.

No obstante, se debe tener en cuenta que la actividad del Emisor estará condicionada a la evolución del sector inmobiliario y financiero, y su negocio puede verse condicionado por cambios en la situación económica actual y la variación de variables económicas que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso a créditos o financiación por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, la estabilidad de precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores.

Asimismo, se debe valorar que en la actividad inmobiliaria participa un gran número de agentes, algunos de los cuales pueden contar con una información imperfecta sobre el

mercado. En este sentido, la actividad del Emisor se fundamenta en generar valor ofreciendo soluciones adecuadas a estos compradores y vendedores. El volumen de actividad de Renta Corporación podría verse mermado si la información de mercado resultase más perfecta y accesible al mercado o si los compradores y vendedores de inmuebles adquiriesen un grado de sofisticación con mayor conocimiento e información del mercado.

- Riesgo de regulación

El riesgo de regulación deriva de cambios en la normativa aplicable, o en la forma en que aplica o interpreta, que pueda afectar a la actividad del Emisor (entre otras, normas contables, fiscales, laborales, en materia de vivienda y otros activos inmobiliarios, y medioambientales). Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.

- Riesgo de concentración de la actividad

El riesgo de concentración de la actividad deriva de que una parte muy significativa de la actividad del Grupo se centra en activos de Barcelona y Madrid. En consecuencia, cambios en la situación económica o del mercado inmobiliario en España en general, o en Barcelona y Madrid en particular, podrían afectar negativamente al negocio de Renta Corporación, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- Riesgo de modelo de negocio

La exposición al riesgo relacionado con la estrategia empresarial del Emisor podría derivar del resultado de implementación de determinadas prácticas que caracterizan su modelo de negocio.

El negocio principal del Emisor consiste, principalmente, en la adquisición, transformación y posterior venta de bienes inmuebles. En este contexto, existe el riesgo, entre otros, de que Renta Corporación realice una tasación imprecisa en el marco de una adquisición de un bien inmueble, asunciones erróneas en cuanto a la mejor estrategia de transformación y el perfil del potencial inversor, una estimación inadecuada o insuficiente de los costes y plazos necesarios para su transformación y/o una inadecuada previsión del valor de venta. Por tanto, la obtención de rentabilidad del Emisor en su modelo de negocio está condicionada, en parte, por el acierto de las estimaciones y asunciones en la fase de adquisición del inmueble.

Por otro lado, a pesar de que la Sociedad lleva a cabo los debidos procesos de revisión legal (*due diligence*) en relación con los títulos de propiedad y otros aspectos económicos, jurídicos y técnicos de los bienes inmuebles que pretende adquirir, no puede asegurarse que dichos inmuebles no estén afectados por vicios ocultos o defectos en el título de propiedad o en otros aspectos no evidentes, tales como defectos estructurales, limitaciones por razones de índole legal, gravámenes o incumplimientos de los estándares de edificación o de otras normas administrativas.

Adicionalmente, el precio de adquisición de un inmueble se basa en estimaciones sobre los beneficios futuros que pueden obtenerse de éste, así como en la estimación de su valor en el momento de la venta. No obstante, el precio de venta puede verse influido por otras variables externas no predecibles y controlables por el Emisor, tales como la oferta y la demanda de bienes inmuebles similares, la liquidez del mercado inmobiliario, los tipos de interés, la normativa fiscal y la situación financiera, entre otras.

Todo lo descrito anteriormente podría dar lugar a una pérdida de opciones por el no ejercicio de su adquisición, que constituye uno de los elementos clave en la estrategia de negocio del Emisor. En particular, estos contratos se caracterizan por el pago de una prima de opción por parte de Renta Corporación a cambio de obtener el derecho a adquirir el inmueble en un futuro, normalmente en un plazo de varios meses. A pesar de que el importe de las primas es relativamente bajo, la pérdida por parte de Renta Corporación de importes significativos en concepto de primas de opción perdidas podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

En lo referente a la fase de transformación y rehabilitación de los bienes inmuebles, cabe destacar que la misma tiene asociados determinados riesgos, entre los que se incluyen (i) la dedicación de tiempo por parte del equipo a proyectos que pueden no llegar a realizarse; (ii) una estimación de costes imprecisa que puede suponer una reducción de márgenes; (iii) el retraso en la ejecución de proyectos que podría exigir que la Sociedad tuviera que retrasar la venta, afrontar penalizaciones en casos de entregas comprometidas y extender la financiación asociada, cuando exista, incurriendo en mayores costes de financiación; (iv) necesidad de incurrir en transformaciones inicialmente no planeadas que supongan un incremento de los costes; (v) el retraso en la ejecución de la transformación por demoras en la obtención de permisos y licencias y (vi) no obtener las autorizaciones necesarias para acometer el proyecto ideado.

- Riesgo asociado a la rotación de existencias

El riesgo relacionado con la rotación de existencias deriva de que el modelo de negocio de Renta Corporación se fundamenta en la adquisición, transformación y venta de inmuebles en un período objetivo inferior a un año. El margen de beneficio del Emisor está directamente ligado al número de bienes inmuebles gestionados, lo que, para unos recursos financieros limitados, depende del período de rotación de los mismos.

- Riesgo de imagen y reputación

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, el Emisor dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (línea de ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado

funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una sociedad de comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaria General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de buen gobierno.

- Riesgo de competencia

Históricamente, el sector inmobiliario se ha caracterizado por ser un sector altamente competitivo y atomizado, situación que ha sido facilitada por la elevada demanda y la existencia de pocas barreras de entrada. En la actividad que desarrolla Renta Corporación, la competencia puede darse en cada una de las fases de compra, transformación y venta, y algunos de estos competidores pueden tener en alguna de estas facetas una capacidad económica, técnica o comercial superior a Renta Corporación.

No obstante, Renta Corporación 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.

A pesar de que, a juicio del Emisor, la relación con sus agentes es buena, esta relación no es exclusiva por lo que no puede asegurarse que dichos agentes no ofrezcan los activos a otras empresas competidores de Renta Corporación. Asimismo, el Emisor no puede garantizar que los competidores no dispongan de procedimientos similares ni que continuarán existiendo bienes inmuebles suficientemente atractivos para su modelo de negocio disponibles en los mercados en los que opera.

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

- Riesgos asociados a la cartera de productos

En relación con el 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 de interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.
- La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo con valoraciones realizadas por expertos independientes.

- Análisis exhaustivos de las operaciones 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.

- Riesgo por sucesos no asegurados o pérdidas por responsabilidad

El riesgo relacionado con pérdidas podrá derivarse de dos supuestos diferentes. En primer lugar, existe el riesgo de pérdidas derivadas de sucesos o bienes no asegurados. En este sentido, el Emisor tiene contratados seguros con el objeto de eliminar o reducir el eventual impacto que tendrían en la organización la materialización de un evento negativo que causara daños en sus activos, personal, terceros, imagen, resultados o crecimiento.

En el supuesto de que se produjera algún evento que causara una pérdida no cubierta por los seguros contratados o que superara los límites asegurados, la Sociedad podría tener que asumir costes imprevistos, perder parte de la inversión realizada en un bien inmueble o dejar de percibir los ingresos asociados a dichos bienes.

En segundo lugar, el Emisor se puede enfrentar a un riesgo por pérdidas por responsabilidad en defectos técnicos o de calidad de las obras. En el marco del desarrollo de su actividad, la Sociedad realiza obras consideradas de nueva edificación o que afectan a la configuración arquitectónica del edificio, así como obras de rehabilitación y reforma de bienes inmuebles, todas ellas, bajo la supervisión directa del personal interno.

En el caso de obras de nueva edificación y según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente. Los defectos técnicos o de calidad de las obras, generalmente, son responsabilidad del constructor, de los responsables del proyecto o de la dirección de obra.

Aunque el Emisor, adicionalmente a los seguros de activos y de responsabilidad civil, contrata seguros decenales en las obras de nueva edificación como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales de los bienes inmuebles, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

Tanto los compradores de bienes inmuebles de nueva edificación como rehabilitados podrían emprender acciones judiciales contra el Emisor por la existencia de defectos en los materiales utilizados para su transformación, en su diseño, en la calidad de las obras ejecutadas, así como por daños causados por terceros contratados durante las obras. Cualquier acción emprendida contra la Sociedad en relación con estas cuestiones podría implicar costes de investigación y defensa, así como una eventual responsabilidad por

daños. Dichos daños pueden incluir, entre otros, el coste de reparación o subsanación de defectos y calidades y la indemnización por daños materiales y personales.

- Riesgo asociado a la subcontratación

La exposición al riesgo de subcontratación viene dada por la contratación o subcontratación con terceros de los trabajos de construcción, edificación y rehabilitación necesarios para la ejecución de los proyectos de transformación de sus bienes inmuebles. Aunque Renta Corporación lleva a cabo un seguimiento de la actividad realizada por éstos, no puede garantizar que en un futuro (i) los servicios prestados sean satisfactorios y ejecutados en las condiciones y plazos convenidos; (ii) los profesionales subcontratados no atraviesen dificultades económicas que causen retrasos en la ejecución de los proyectos que obliguen al Grupo a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos; (iii) cumplan con la normativa de seguridad e higiene en el trabajo así como con el pago salarial a sus empleados o la seguridad social, en cuyos casos el Emisor podría ser responsable solidario o subsidiario de dichas obligaciones.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, Renta Corporación podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

- Riesgo asociado a la declaración del concurso de acreedores de la Sociedad

Existe el riesgo derivado de la declaración en concurso voluntario de acreedores de Renta Corporación Real Estate, S.A. como sociedad matriz y sus filiales por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013. Con fecha 8 de julio de 2014, dicho Juzgado de lo Mercantil dictó sentencia de aprobación de la propuesta de convenio de acreedores, tramitado con autos n.º 205/2013 (el “**Convenio de Acreedores**”).

El cumplimiento del convenio depende de la consecución de las hipótesis planteadas en el plan de viabilidad, que pueden ser cumplidas, de evolucionar el mercado dentro de unos parámetros de razonabilidad, aunque no existe una seguridad absoluta sobre ello ya que depende de la evolución de factores externos a la Compañía sobre los que no hay posibilidad de actuar.

En caso de incumplimiento de la propuesta de convenio, se desplegarían los efectos previstos en la Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (la “**Ley Concursal**”). Entre dichos efectos, se encuentra la resolución del convenio y la apertura de la liquidación, con la reposición en su cargo de la administración concursal para que procedan a la liquidación de la compañía bajo las normas de la Ley Concursal.

- Riesgo asociado a las posibles inspecciones de las Autoridades Tributarias competentes

El Grupo presenta periódicamente declaraciones sobre el impuesto sobre sociedades y otros tributos, tales como el impuesto sobre el valor añadido o impuestos que gravan las transmisiones y actos jurídicos documentados. De conformidad con la legislación

aplicable, la presentación de estas declaraciones podría estar abierta a inspección por parte de la administración tributaria correspondiente. Si bien no se ha notificado al Grupo la existencia de ninguna inspección sobre dichas declaraciones, no puede asegurarse que las declaraciones de impuestos no serán objeto de inspección o que, debido a una distinta interpretación de la normativa fiscal o de otra legislación, las autoridades tributarias no requerirán ajustes o iniciarán cualesquiera otras actuaciones relacionadas con esa inspección.

C. Riesgos financieros

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

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas del Grupo por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores hasta el año 2022 para los créditos ordinarios y el año 2029 para los subordinados, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. La Sociedad se encuentra en el sexto ejercicio fijado en el calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores. Asimismo, se alcanzó un acuerdo positivo entre la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Renta Corporación para devolver en cómodos plazos el repago de su deuda con privilegio general, si bien en el ejercicio 2019 quedó totalmente cancelada de manera anticipada.

Con fecha 2 de octubre de 2018 Renta Corporación realizó una emisión de bonos a 5 años, que supuso un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del Grupo. Asimismo, con fecha 25 de marzo de 2019 Renta Corporación registró un programa de emisión de pagarés de hasta 30 millones de euros de saldo vivo máximo que se puso en marcha con una duración de 12 meses y, en virtud del cual, se emitieron pagarés por importe nominal de 26,1 millones de euros, de los cuales se informa de que a la fecha del presente Documento Base Informativo se han amortizado 25,8 millones de euros y quedan un total de 0,3 millones de euros de saldo vivo pendiente de amortizar.

Posteriormente, el pasado 7 de mayo de 2020 el Emisor renovó su programa de pagarés quedando incorporado en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 30 millones de euros, y en virtud del cual se han emitido pagarés por importe de 14,6 millones de euros, de los que a la fecha del presente Documento Base Informativo se han amortizado 5,6 millones de euros, quedando un saldo vivo pendiente de amortizar de un total de 9,0 millones de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2020 el Emisor entró en el programa de financiación directa de ICO mediante la compra por su parte de pagarés MARF y, el 26 de febrero de 2021, en su programa de pagarés avalados.

- Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y

largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para optimizar la estructura financiera del 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 fue la emisión de bonos a 5 años cerrada el 2 de octubre de 2018 o la incorporación en el MARF el 25 de marzo de 2019 y el 7 de mayo de 2020, de sendos programas de pagarés.

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 de venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

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

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa, habiendo cerrado durante el ejercicio 2020 varias operaciones obteniendo financiación externa.

La capacidad de Renta Corporación para obtener nueva financiación depende de un gran número de factores que no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas. Por tanto, la ausencia de obtención de financiación adicional o su obtención en condiciones desfavorables podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio, en cuyo caso sus resultados operativos y su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

No obstante, a través de la línea de negocio de gestión de SOCIMIs la Sociedad ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

- Riesgo de capital

El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta. La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad en salvaguardar la capacidad del capital para continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

El Grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital.

- Riesgo asociado con cuentas a cobrar

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de una política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en el momento de 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, establecimiento de condiciones resolutorias, o fórmulas similares de garantía real que permitan al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

No obstante, con relación a estas ventas con diferimiento del cobro podría producirse una resolución de la compraventa por incapacidad del cliente de afrontar el pago aplazado, en cuyo caso se ejecutarían las garantías establecidas y se emprenderían las acciones legales oportunas si no se resarciera el perjuicio económico total causado.

A pesar de que estas medidas mitigan en gran medida el riesgo futuro de cobro de las operaciones, no puede asegurarse que en un futuro el Grupo no tenga que afrontar dificultades en el cobro de pagos aplazados o la suspensión de operaciones de compraventa, lo que podría causarle costes por las acciones legales a emprender y, en su caso, una pérdida económica por el valor de la deuda irrecuperable o por la retrocesión del margen asociado.

- Riesgo de crédito

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 sobre su recuperabilidad.

- Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. El alcance geográfico del negocio del Grupo está limitado al territorio nacional, por lo que no hay exposición al riesgo de tipo de cambio.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el préstamo participativo derivado del Convenio de Acreedores, la emisión de bonos realizada el 2 de octubre de 2018 y las emisiones de pagarés al amparo de los programas incorporados al MARF el 25 de marzo de 2019 y el 7 de mayo de 2020.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración que, en su caso, pueden establecer la necesidad de mantener instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

D. Riesgos operacionales

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones 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 el Grupo.

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) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto a la Comisión de Auditoría.

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

E. Riesgos derivados del Covid-19

Desde que el pasado 30 de enero la Organización Mundial de la Salud (OMS) manifestara que el Covid-19 –más popularmente conocido como coronavirus– suponía una emergencia de salud pública de importancia internacional, declarando el 11 de marzo de 2020 que éste se había convertido en pandemia, la gravedad de la crisis ha ido creciendo y se ha convertido a nivel mundial en una crisis sanitaria afectando a los ciudadanos, a las empresas y la economía en general.

Ante la rápida propagación del Covid-19 a nivel mundial, los gobiernos de numerosos Estados, incluido España, tomaron y están todavía tomando medidas restrictivas para contener la propagación del virus, tales como: aislamiento y confinamiento de personas,

períodos de cuarentena y restricción a la libre circulación de personas, cierre o limitación de los horarios de apertura de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción del transporte tanto aéreo, marítimo, ferroviario como terrestre.

En este sentido, y a modo enunciativo, en marzo de 2020, se aprobaron en España, entre otros, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, (estado de alarma que finalizó el 21 de junio de 2020) y una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19.

Además, a la fecha del presente Documento Base Informativo está vigente el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 (estado de alarma que está previsto que finalice el próximo 9 de mayo de 2021, salvo que antes de dicha fecha se acuerde su prórroga).

La situación excepcional generada por el Covid-19 no sólo está dañando la salud de las personas, también las relaciones de comercio nacionales e internacionales se han visto afectadas por las medidas adoptadas para paliar la crisis del Covid-19, con el consiguiente impacto desfavorable en la evolución de la actividad empresarial, el empleo, el consumo y la situación económica. España ha llevado a cabo medidas drásticas con la intención de limitar la expansión del virus, como la declaración del estado de alarma, así como otras medidas destinadas a amortiguar sus efectos económicos. De este modo, la situación generada por el Covid-19 ha limitado la producción de muchas empresas, el consumo y el turismo.

La crisis ha llevado a la economía española a registrar en 2020 un descenso histórico del PIB del 11%. Sin embargo, las previsiones del Fondo Monetario Internacional estiman un avance del PIB en España del 6,4% para el 2021, colocándose a la cabeza de todas economías avanzadas en la recuperación de la crisis del Covid-19 junto a Estados Unidos. El crecimiento estimado para el 2022 se sitúa en el 4,7%, 2,8% en el 2023 y se ralentizaría hasta cerrar el 2026 en el 1,4%. Por su parte, según la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) la tasa del paro cerró el año 2020 con un valor de alrededor del 16,1%.

Teniendo en consideración la situación generada por el Covid-19, el Emisor creó en el primer semestre del 2020 una comisión interna denominada “Comisión Covid-19” formada por el Presidente de la Comisión de Auditoría 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.

No obstante, el Consejo de Administración y la Alta Dirección de Renta Corporación, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible.

Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.
- Riesgo 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 de 2020.

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, incidiendo negativamente en su negocio. 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 y las operaciones llevadas a cabo, por lo que el Emisor ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos, pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros de magnitudes tales como “EBITDA”, “Importe neto de la cifra de negocios”, “Resultado operativo” o “Beneficio antes/después de impuestos”, o la vulneración de una serie de *covenants* financieros. En este sentido, el Emisor ha obtenido un *waiver* o dispensa respecto al cumplimiento a cierre del ejercicio de un *covenant* financiero establecido como parte de las obligaciones de los bonos emitidos en 2018; así como la aprobación de una modificación de los términos y condiciones del mismo, que contempla suspender el cálculo del *covenant* hasta el ejercicio 2022 y el establecimiento de ventanas de liquidez para los bonistas durante el ejercicio 2021 en determinadas circunstancias.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras del Emisor (precio y número de ventas, rentas del alquiler, costes de producción, costes financieros, capacidad de cobro de los clientes, etc.) podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (fondo de comercio, inversiones inmobiliarias, existencias, créditos fiscales, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos.

Como consecuencia del entorno de mercado actual y viendo que sus efectos se prolongarán en el tiempo más de lo previsto inicialmente, el Grupo Renta Corporación revisó su plan estratégico a cinco años reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-Covid en el ejercicio 2022, que fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 24 de febrero de 2021. 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 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 contempla el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda habiendo quedado liquidado anticipadamente la totalidad del Acuerdo Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en el ejercicio 2019.

Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo adicional al ya registrado en el ejercicio 2020 y al previsto en el plan 2021-2025, en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas, la consecución de objetivos y la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, que a la fecha del presente Documento Base Informativo no se puede estimar, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la crisis del Covid-19 que actualmente no se puede predecir.

1.2 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores

Los principales riesgos de los Pagarés que se emiten son los siguientes:

A. Riesgo de crédito

Los Pagarés están garantizados por el patrimonio de Renta Corporación. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad de Renta Corporación de cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos y consiste en la posible pérdida económica que puede generar el incumplimiento, total o parcial, de esas obligaciones.

B. Riesgo de mercado

Los Pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor, es decir, Renta Corporación no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado superior, igual o inferior al precio de suscripción de los mismos.

C. Riesgo de subordinación y prelación de los inversores ante situaciones concursales

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en la Ley Concursal, en caso de concurso de Renta Corporación, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés se situarían por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal).

Conforme al artículo 281 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.
- Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.
- Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refieren los artículos 283, 284 y 285 de la Ley Concursal.

D. Riesgo en la calificación crediticia del Emisor

La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de las ratios financieras, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda.

A la fecha del presente Documento Base Informativo, no se incluye ningún informe de evaluación crediticia y de riesgos de la emisión o informe de solvencia, emitido por una entidad registrada y certificada por ESMA, dado que es opcional y ninguna de las partes lo solicitan. No obstante, Renta Corporación se reserva la posibilidad de solicitar durante el plazo de vigencia del Programa de Pagarés a cualquiera de las citadas entidades la emisión de un informe de evaluación crediticia y de riesgos de la emisión o informe de solvencia sin que ello suponga una garantía de que las mismas fueran a mantenerse durante todo el plazo de vigencia del Programa de Pagarés, ya que podrían ser revisadas al alza o a la baja, suspendidas o incluso retiradas por las agencias de calificación que las hubieran emitido.

E. Riesgo de liquidez o representación de los valores en el mercado

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de los mismos antes de su vencimiento. Aunque para mitigar este riesgo se va a proceder a solicitar la incorporación al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF de los Pagarés emitidos, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

En este sentido, se indica que Renta Corporación no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los valores.

2. Denominación completa del Emisor, con su domicilio y datos identificativos

2.1 Denominación, domicilio y datos identificativos del Emisor

La denominación completa del Emisor es Renta Corporación Real Estate S.A. (desde el momento de su fundación hasta 8 de mayo de 2001, Suatel XXI S.L., y para el período posterior comprendido entre 8 de mayo de 2001 y 5 de diciembre de 2003, Corporación Renta Antigua S.A.).

El domicilio social y fiscal del Emisor está situado en Vía Augusta, 252 – 260, 08017 Barcelona donde se encuentran sus oficinas principales.

El Emisor es la sociedad dominante del Grupo Renta Corporación. Se constituyó como sociedad limitada en Barcelona, el 09 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima, el 5 de octubre de 2001, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 33.617, Folio 4, Hoja B-220077.

El capital social del Emisor a la fecha de presentación del presente Documento Base Informativo está representado por 32.888.511 acciones, de un valor de 1 euro cada una de ellas, lo que supone un capital social total de 32.888.511,00 euros. Las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de Renta Corporación Real Estate, S.A. están admitidas a negociación en el Mercado Continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

El código de identificación fiscal del Emisor es A62385729 y su código LEI es 959800N1575U0SRS5Z65.

La página web del Emisor es: www.rentacorporacion.com/es/

2.2 Objeto social y actividad del Emisor

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de los estatutos sociales, constituye el objeto social de la Sociedad:

- a) La compra, venta, alquiler, parcelación, transformación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal.
- b) La compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión

Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

- c) Dirigir y gestionar la participación de la Sociedad en el capital social de otras entidades, mediante la correspondiente organización de medios personales y materiales, y asesorar y participar en la dirección, gestión y financiación, de las actividades de las compañías participadas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de las mismas, las garantías y afianzamientos que resulten oportunos.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si las disposiciones legales para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social exigieran algún título profesional, autorización administrativa o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que tengan dicha titularidad profesional y, en todo caso, no podrán iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

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

2.3 Breve descripción del Emisor

Renta Corporación Real Estate S.A. es una compañía inmobiliaria especializada en la adquisición, rehabilitación y venta de edificios en las ciudades de Barcelona y Madrid.

Tras más de 30 años de historia, Renta Corporación ha establecido un modelo de negocio diferencial basado en la creación de valor en las operaciones inmobiliarias realizadas con la principal misión de satisfacer las necesidades de los clientes.

Las soluciones aportadas pasan por generar valor añadido en los activos inmobiliarios, transformándolos y aprovechando al máximo las oportunidades que presenta el mercado. A día de hoy, se han analizado más de 7.000 edificios y ejecutado alrededor de 1.500 operaciones con una inversión total de 2.500 millones de euros.

Adicionalmente a su actividad tradicional, desde el 2017 Renta Corporación opera en un nuevo mercado: la gestión del mercado patrimonial en alquiler a través de una SOCIMI residencial junto con el fondo de pensiones holandés APG.

A. Principales hitos del Emisor

- Año 1990 → D. Luis Hernández de Cabanyes funda en Barcelona una compañía especializada en la compraventa de plazas de aparcamiento.
- Año 1995 → Renta Corporación amplía su modelo de negocio introduciéndose en el mercado de edificios residenciales.
- Año 1999 → Se crea la Fundación Renta Corporación con el objetivo de mejorar las condiciones de los colectivos más desfavorecidos.
- Año 2000 → Renta Corporación amplía su actividad al mercado de oficinas, tanto en Barcelona como en Madrid.
- Año 2002 → La compañía amplía la tipología de los inmuebles y arranca la actividad internacional en las siguientes ciudades: París, Londres, Berlín y Nueva York.
- Año 2004 → Renta Corporación lleva a cabo una de sus rehabilitaciones más emblemáticas en Barcelona, Paseo de Gracia n.º 99.
- Año 2006 → La compañía sale a bolsa y alcanza una capitalización bursátil de 1.000M de euros a finales del año.
- Año 2007 → La compañía adquiere y rehabilita su nueva sede corporativa en la vía Augusta 252 - Barcelona.
- Año 2008 → Inicio crisis económica mundial que deteriora la estructura de la compañía, obligando a reestructurar el Grupo y refinanciar su endeudamiento.
- Año 2013 → Renta Corporación presenta concurso voluntario de acreedores que levanta 15 meses después.
- Año 2014 → Sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, con fecha 8 de julio de 2014. Adicionalmente, la compañía mejora el beneficio neto con el incremento de la actividad y del volumen de las operaciones como la venta del Edificio Estel.
- Año 2015 → Primeras operaciones en alianza con fondos inmobiliarios como Santísima Trinidad 5, Puerta del Sol 9 o el Hotel Covadonga en Avenida Diagonal de Barcelona.

- Año 2017 → Creación de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante Socimi Vivenio) junto con el fondo holandés APG, con lo que Renta Corporación añade una nueva línea de negocio como es la adquisición de activos patrimoniales residenciales.
- Año 2018 → Renta Corporación se estrena en la promoción de obra nueva de oficinas con un proyecto en el 22@ de Barcelona, en la mejor área del distrito tecnológico (Badajoz, 112).

Adicionalmente, en el 2018 se produce la primera emisión de bonos corporativos con un importe total de 16,5 millones de euros e incorporada a negociación en el mercado “Open Market” (*Freiverkehr*) de la Bolsa de Frankfurt.

- Año 2019 → Se produce la incorporación en el MARF de un programa de pagarés de hasta 30 millones de euros de saldo vivo máximo, renovándose en el ejercicio 2020.
- Año 2020 → Se alcanza la cifra de 1.500 millones de euros de inversión comprometida en la Socimi Vivenio.

B. Accionistas

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

	31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2019		
	N.º de acciones directas	N.º de acciones indirectas	% de participación	N.º de acciones directas	N.º 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%

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

	N.º 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

La Sociedad tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

Con fecha 21 de abril de 2021 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:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades dominadas.
- Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.
- Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.
- 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.
- La autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años.

Asimismo, y a los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, esta autorización otorga 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.

Se hizo constar expresamente que las acciones que se adquirieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización, como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Por otro lado, con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad resolvió el contrato de liquidez que suscribió el 20 de noviembre de 2019 con Gestión de Patrimonios Mobiliarios S.V., S.A. El motivo de la resolución es la difícil consecución de los objetivos del Contrato de Liquidez (en particular, la promoción de la liquidez de la acción) en el entorno actual de incertidumbre derivado del impacto del Covid-19, si bien la Sociedad valorará la conveniencia de suscribir un nuevo contrato de liquidez en los próximos meses.

Asimismo, la Sociedad tiene concedidos actualmente cinco planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados 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 tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de abril de 2019, por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Por otro lado, la Sociedad 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.

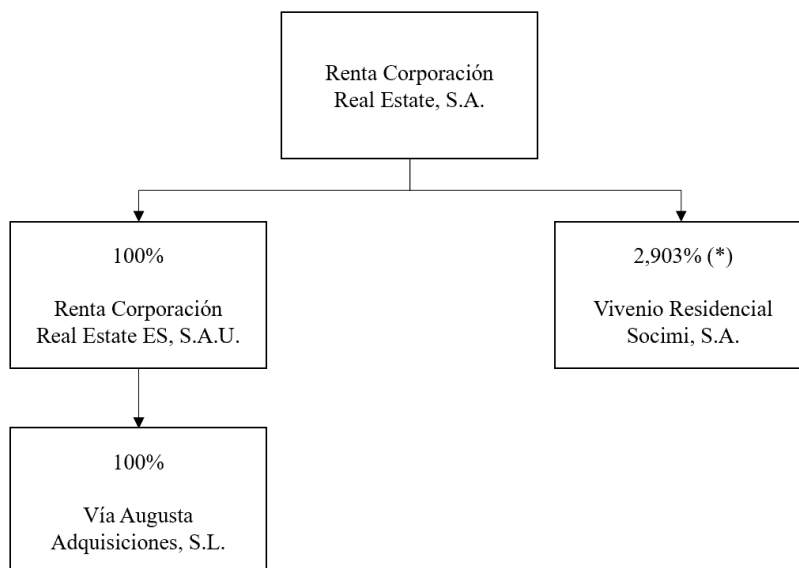
El plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contemplaba inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 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” e “Instrumentos de patrimonio”. 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”.

C. Sociedades participadas

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.*

Con fecha 25 de junio de 2020 se han materializado sendas ampliaciones de capital en Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. que han sido suscritas y desembolsadas por el Emisor mediante la íntegra compensación de un crédito existente, que ascendía a 7,5 millones de euros, originado como consecuencia de los servicios prestados por el Emisor durante el ejercicio 2019.

En consecuencia, y tras la materialización de las citadas ampliaciones, el Emisor posee 17.993.548 acciones de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A., representativas del 2,903% de su capital social.

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 esta. 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.

D. El órgano de administración

A la fecha de este Documento Base Informativo, el órgano de administración del Emisor es un Consejo de Administración cuya composición es la siguiente:

Nombre	Cargo
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado
D. David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado
Dña. Ainoa Grandes Massa	Consejera
D. Luis Conde Moller	Consejero
D. Manuel Valls Morató	Consejero
D. Blas Herrero Fernández	Consejero
Oravla Inversiones, S.L. (*)	Consejero
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	Consejera
Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera
D. Grégoire Bontoux Halley	Consejero
D. José María Cervera Prat	Secretario no consejero

(*) Debidamente representada por D. Baldomero Falcones Jaquotot

E. Estructura organizativa

La estructura organizativa de la alta dirección del Emisor a la fecha de este Documento Base Informativo es la siguiente:

Nombre	Cargo
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente
D. David Vila Balta	Vicepresidente
D. José María Cervera	Director General Corporativo
Dña. Alicia Lacarta	Directora Departamento Jurídico
Dña. María José Sendra	Directora Comercial Barcelona
Dña. Cristina López - Pinto	Directora Adquisiciones Barcelona
D. Toni Guarner	Director Expansión y Op. Internacionales
D. Luis Guardia	Director de Activos Terciarios
D. Jordi Farré	Arquitecto - Director Técnico
Dña. Cristina Sánchez	Directora Marketing
Dña. Lurdes Ricart	Directora de Planificación
Dña. Cristina Pijoan	Secretaría General
Dña. Paula Cid	Directora Financiera
D. Jose M ^a del Pozo	Director Madrid
D. Alberto Pellejer	Director Op. Singulares Madrid
D. Máx Hernández	Director SOCIMI
D. Jorge Sáinz de la Cuesta	Director Inversiones SOCIMI

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación dispone de un Consejo de Administración en cuyo seno se ha constituido una Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, a nivel interno, existe un Comité de Dirección que, entre otras cuestiones, 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.

2.4 Negocio del Emisor

El Grupo distingue dos tipos de actividades:

Negocio transaccional

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

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

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo y, en función de la operación, Renta Corporación puede ejecutar la transformación o ser el comprador quién la 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:

Línea de negocio “Ventas de inmuebles”: Renta Corporación compra y 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.

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 la originación de operaciones 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.

2.5 Mercado del negocio del Emisor

La cartera de negocio de Renta Corporación está totalmente focalizada en Madrid y Barcelona. El mercado inmobiliario tiene una naturaleza cíclica y depende en gran medida de las inversiones que decidan acometer en cada momento tanto el sector público como el sector privado. De este modo, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, pueden traducirse en una ralentización o incluso en una crisis en el sector en el que opera el Emisor.

En el ejercicio 2020 la economía española y mundial se ha visto afectada por la situación excepcional generada por el Covid-19. La crisis ha llevado a la economía española a registrar en 2020 un descenso histórico del PIB del 11%. Sin embargo, las previsiones del Fondo Monetario Internacional estiman un avance del PIB en España del 6,4% para el 2021,

colocándose a la cabeza de todas economías avanzadas en la recuperación de la crisis del Covid-19 junto a Estados Unidos. El crecimiento estimado para el 2022 se sitúa en el 4,7%, 2,8% en el 2023 y se ralentizaría hasta cerrar el 2026 en el 1,4%.

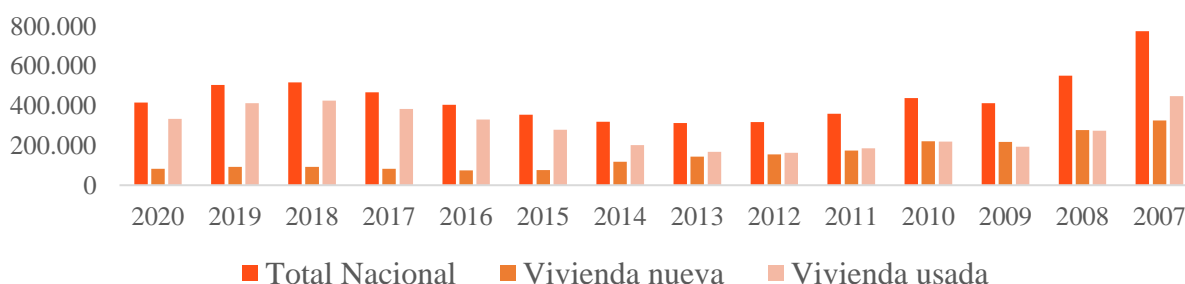
Por su parte, según la información publicada por el INE la tasa del paro cerró el año 2020 con un valor de alrededor del 16,1%. Las previsiones del Banco de España para el año 2021 suponen una tasa de paro que podría variar entre el 15,9% y el 18,3%, según nos situemos en un escenario más o menos severo, para comenzar a descender en el ejercicio 2022 y situarse en el 2023 en niveles de entre 12,8% y el 16,1%.

En este entorno, las expectativas de inflación se sitúan en niveles modestos para los ejercicios 2021 y 2022; y los tipos de interés a largo plazo se mantendrán en niveles bajos, lo cual es un factor favorable para el sector inmobiliario, que seguirá siendo un sector atractivo para la inversión.

Segmento residencial

Durante el ejercicio 2020 han disminuido las ventas de viviendas respecto al año anterior, pero se prevé una ligera recuperación para el año 2021.

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE VIVIENDA

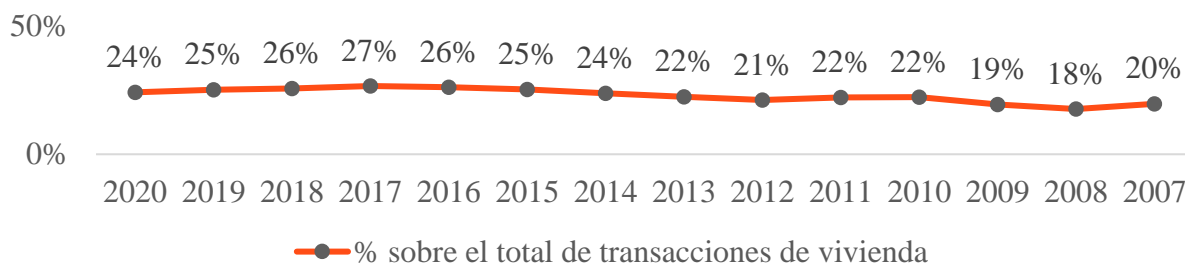


Fuente: INE

Nota: Los datos son provisionales desde marzo de 2020

El Grupo opera en Madrid y Barcelona cuya participación sobre el total de transacciones de vivienda sobre el volumen nacional ha ido aumentando hasta situarse en torno al 25% del volumen anual en España, con un ligero descenso en el 2020.

PARTICIPACIÓN MADRID Y BARCELONA SOBRE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA EN ESPAÑA

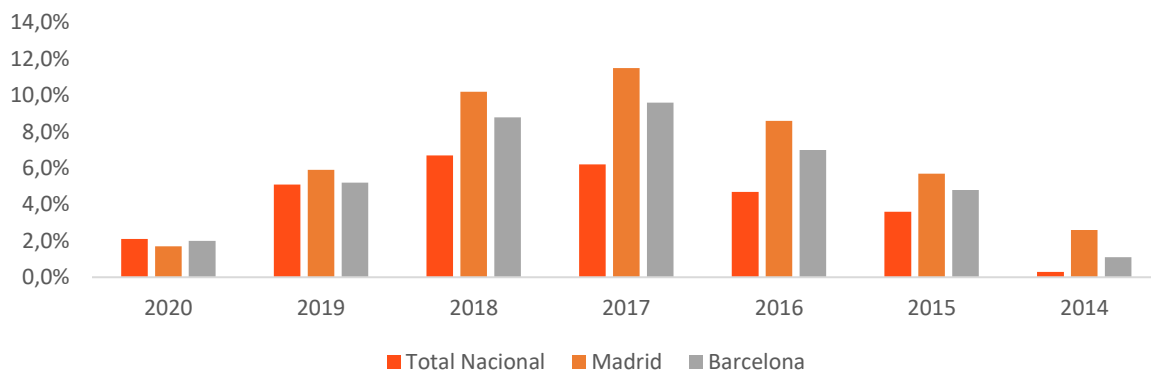


Fuente: INE

Nota: Los datos son provisionales desde marzo de 2020

En cuanto a los precios, se estima una leve caída que afectará en mayor medida a la segunda mano frente a la obra nueva.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Fuente: INE

Se continúa observando un cambio de tendencia con el incremento de hogares en alquiler, por lo que el sector residencial en alquiler y de residencias para estudiantes y para la tercera edad siguen centrando el interés inversor y acusan, en menor medida, las restricciones en la financiación.

Segmento oficinas

La contratación de oficinas durante el año 2020 cayó alrededor de un tercio en Madrid y alrededor de la mitad en Barcelona, en comparación con la media de los últimos 5 años. Aunque las perspectivas para el ejercicio 2021 son más favorables, siguen siendo todavía inferiores a años anteriores.

La tasa de desocupación seguirá aumentando como consecuencia tanto de los reajustes en costes de las empresas a causa del impacto de la crisis económica, como por la incorporación de nueva oferta procedente de proyectos en construcción que han sido finalizados, o bien por la vuelta a mercado de activos de segunda mano. La evolución del teletrabajo como práctica de futuro también tendrá impacto en la demanda de oficinas. Este incremento en la oferta impactará en las rentas prime, que podrían sufrir un ligero reajuste a la baja.

Los inversores del sector oficinas mantienen su interés, aunque son más selectivos hacia activos prime en cuanto a localización, calidad del activo y seguridad de ingresos.

Segmento retail

Se prevé que la evolución de este sector vaya de la mano de la recuperación del consumo de las familias, con la progresiva administración de la vacuna y la vuelta a la normalidad en la movilidad de la población.

El escenario post-Covid estará marcado por el incremento de las compras online de forma gradual y constante en los próximos años. En este nuevo entorno, se buscará una integración óptima entre el mundo online y offline, por lo que el papel de la tecnología irá adquiriendo una mayor relevancia.

Los supermercados previsiblemente seguirán siendo un valor seguro para los inversores.

Segmento logístico

Sin duda alguna, el sector logístico ha sido uno de los más resilientes en 2020, mostrando una demanda firme que se prevé continúe aumentando a lo largo del año 2021. Los principales impulsores de este sólido comportamiento son los sectores de la alimentación, el farmacéutico, la tecnología y los deportes, además del comercio online.

Las rentas también han permanecido estables a lo largo del año 2020 y se prevé que continúen así a lo largo del ejercicio 2021 ya que, pese a la elevada demanda, la incorporación al mercado de nueva superficie limitará el incremento de las mismas.

El sector logístico seguirá siendo un sector muy atractivo para la inversión durante 2021, con foco en los grandes portfolios y en la logística de proximidad.

Segmento hoteles

La industria turística ha sido una de las más perjudicadas del año 2020, con una contracción en la demanda sin precedentes y una oferta abocada al cierre durante gran parte del año. Se prevé que el sector se empiece a recuperar a partir de mediados del año 2021, una vez las restricciones a la movilidad se relajen, aunque la recuperación total no se espera hasta 2023-2024.

Por su parte, el mercado de inversión parece empezar a despertarse y probablemente incremente en los próximos meses como consecuencia, por un lado, de las tensiones de liquidez de algunos propietarios y, por otro, del entorno de tipos bajos y la menor rentabilidad de otros tipos de activos.

A pesar de que se espera una corrección en los precios, la previsión de una elevada competencia en procesos de compraventa mitigará en cierta medida los descuentos en precio, en especial para las operaciones más prime o estratégicas.

Socimis

El mercado de las SOCIMIs nace del resultado de adaptar la normativa europea aplicable a los vehículos de inversión REIT (*Real Estate Investment Trust*) al mercado español, con el objetivo principal de dinamizar la actividad constructora e inmobiliaria.

Las actividades principales de estas sociedades anónimas son:

- La tenencia de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital social de otras SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de entidades extranjeras de análoga o similar actividad, conocidas como “REITs”.

Las principales características de las SOCIMIs son:

- Capital social mínimo de 5 millones de euros (dinerario o no).
- Cotización obligatoria en un mercado regulado o en sistemas multilaterales de negociación, como es el caso del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado MAB).
- El tipo impositivo sobre los beneficios obtenidos será del 0%, siempre y cuando los accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de las mismas tributen sobre los dividendos distribuidos a un tipo igual o superior al 10%. En caso contrario, la sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%.
- Reparto obligatorio del beneficio del ejercicio (mín. 80% de las rentas obtenidas).
- No existe límite de endeudamiento.

A la fecha de este Documento Base Informativo, en España cotizan 4 SOCIMIs en el Mercado Continuo y 75 SOCIMIs en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity, con una capitalización agregada de más de 21.000 millones de euros.

Asimismo, la obligatoriedad de cotizar en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación ha garantizado una mayor transparencia, así como unas garantías más estables de cara al inversor.

2.6 Análisis financiero

Se incluyen a continuación los enlaces a la página web del Emisor a través de los cuales se podrá acceder a las cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, auditadas y sin salvedades.

- Cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020:

<https://www.rentacorporacion.com/wp-content/uploads/2021/03/iv-CCAA-2020-Renta-Corporaci%C3%B3n-y-sociedades-dependientes.pdf>

- Cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes auditadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019:

<https://www.rentacorporacion.com/wp-content/uploads/2020/02/Renta-Corporación-Real-Estate-conso-e-Informe-2019.pdf>

La información financiera relativa a Renta Corporación Real Estate S.A., tanto anual como periódica, puede consultarse en la página web de acceso público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) o en la propia página web del Grupo (www.rentacorporacion.com/es/).

A continuación, se explican las principales variaciones de magnitudes contenidas en los Estados Financieros del Emisor (nótese que los números que aparecen a continuación se han ajustado por redondeo por lo que los totales pueden no coincidir exactamente con la información incluida en las cuentas anuales consolidadas):

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Millones de euros)	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Importe neto de la cifra de negocios	44,5	89,6
Otros ingresos de explotación	1,1	0,6
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(31,7)	(54,6)
Aprovisionamientos	(0,9)	-
Gastos de personal	(5,8)	(6,2)
Otros gastos de explotación	(13,1)	(10,3)
Amortización del inmovilizado	(0,3)	(0,3)
Resultado consolidado de explotación	(6,2)	18,8
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	0,5	1,9
Ingresos financieros	1,1	-
Gastos financieros	(4,2)	(3,5)
Resultado consolidado antes de impuestos	(8,8)	17,2
Impuestos sobre beneficios	-	(0,1)
Resultado consolidado del ejercicio	(8,8)	17,1

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019

Principales parámetros de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

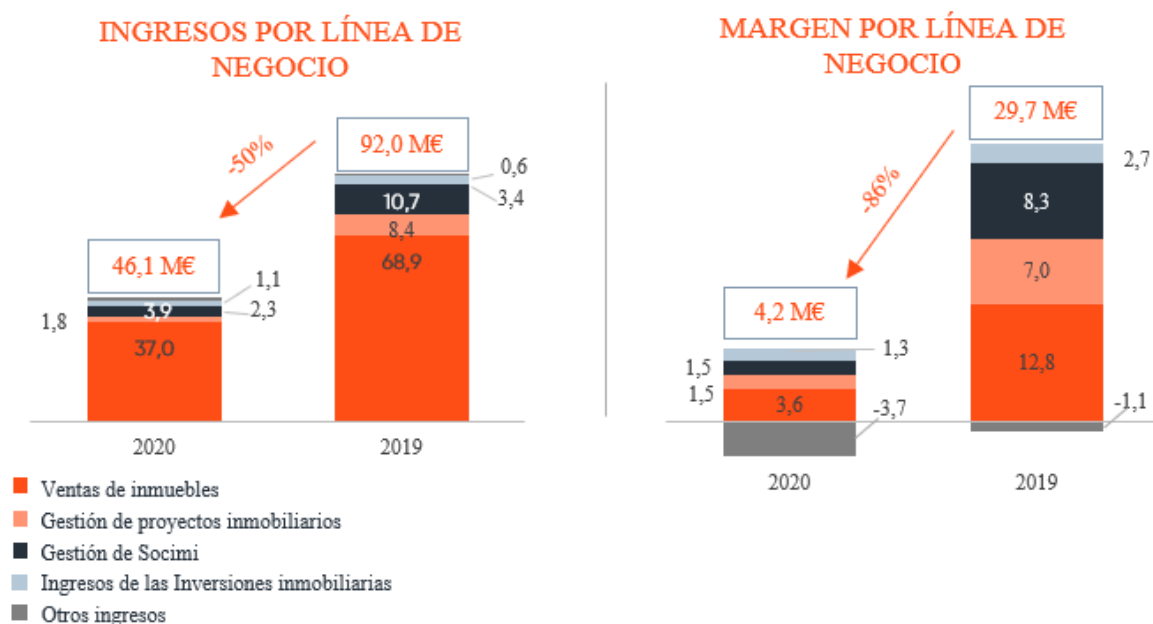
(Millones de euros)	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ingresos	46,1	92,0
Margen de operaciones	4,2	29,7
EBITDA	(5,2)	21,0
Resultado antes de impuestos	(8,8)	17,2
Resultado del ejercicio	(8,8)	17,1

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019 y de la presentación anual de resultados 2020.

El margen de las operaciones sufre un importante descenso en comparación con el ejercicio 2019 debido al retraso en la materialización de las operaciones, y cae desde los 29,7 millones de euros del ejercicio 2019 a 4,2 millones en el año 2020. Se compone de 5,1 millones de euros procedentes del negocio transaccional, 2,8 millones de euros del negocio patrimonial y -3,7 millones de euros de otros ingresos y gastos.

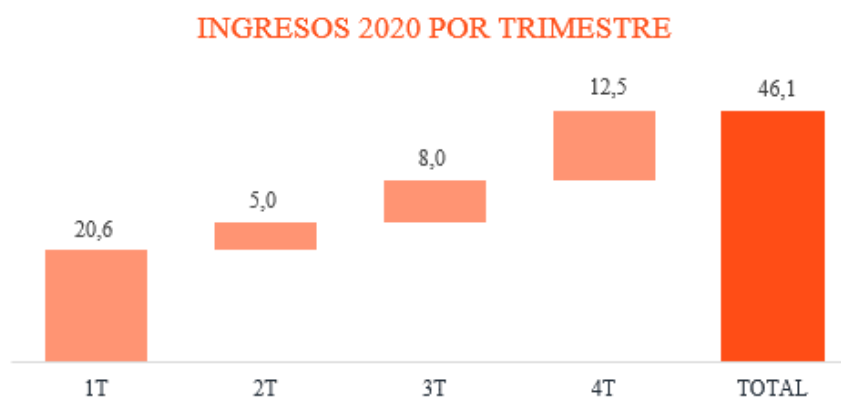
Renta Corporación cierra el ejercicio 2020 con un resultado neto acumulado de -8,8 millones de euros, frente a los 17,1 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2019, como consecuencia de la paralización económica provocada por la pandemia del Covid-19.

Distribución ingresos y márgenes por líneas de negocio



Fuente: Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2020.

En general, todas las líneas de negocio se han visto afectadas como consecuencia de la citada paralización económica dejándose notar el impacto en el segundo y tercer trimestre, con una ligera reactivación en el último trimestre del ejercicio, según se desprende del siguiente gráfico:



Fuente: Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2020.

Por otro lado, el GAV (*Gross Asset Value* o valor bruto de los activos) de activos gestionados de la SOCIMI se incrementa en 2020 de 941,8 millones de euros a 1.116,6 millones de euros y se proyecta que se siga incrementando.

Balance correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Millones de euros)	31.12.20	31.12.19
Inmovilizado	0,6	0,6
Derechos de uso	0,9	1,1
Inversiones inmobiliarias	24,0	23,6
Inversiones financieras a largo plazo	21,4	21,0
Activos por impuesto diferido	27,2	27,0
Total activo no corriente	74,1	73,3
Existencias	65,2	88,3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4,3	10,7
Inversiones financieras a corto plazo	0,5	0,4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,7	5,3
Total activo corriente	77,7	104,7
TOTAL ACTIVO	151,8	178,0
Total patrimonio neto	66,8	75,8
Deuda financiera a largo plazo	39,0	39,5
Otros pasivos financieros	1,9	2,5
Pasivos por impuesto diferido	2,3	2,3
Total pasivo no corriente	43,2	44,3
Deuda financiera a corto plazo	33,9	47,6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,9	10,3
Total pasivo corriente	41,8	57,9
Total pasivo	85,0	102,2
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	151,8	178,0

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019 y de la presentación anual de resultados 2020.

Deuda Financiera: Estructura y vencimientos

A cierre de 2020 la deuda financiera, sin incluir la deuda participativa, está diversificada, en torno al 50% es deuda hipotecaria por importe de 26,4 millones de euros y el resto son otras deudas por importe de 29,3 millones de euros, procedentes principalmente de la emisión de un bono en 2018, por importe de 16,3 millones de euros y del saldo vivo de sendos programas de pagarés que a cierre del ejercicio de 2020 asciende a 4,8 millones de euros, valorados ambos a su coste amortizado.

(Millones de euros)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,9		18,7	1,8	26,4
Otras deudas	16,1		-	13,2	29,3
Deuda participativa	17,0		-	0,0	17,0
Total Deuda	39,0		18,7	15,0	72,7

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019 y de la presentación anual de resultados 2020.

En relación con la deuda financiera neta cae en un 26% hasta los 47,5 millones de euros, lo que supone una disminución de 16,4 millones de euros en 2020 como consecuencia, principalmente, de la amortización de la deuda hipotecaria y otras deudas asociadas a los activos vendidos, además de una menor actividad inversora.

(Millones de euros)	31.12.20	31.12.19
Deuda hipotecaria	26,4	35,6
Otras deudas	29,3	34,0
(-) Tesorería e Inv. Financieras	(8,2)	(5,7)
Deuda Financiera Neta	47,5	63,9

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019 y de la presentación anual de resultados 2020.

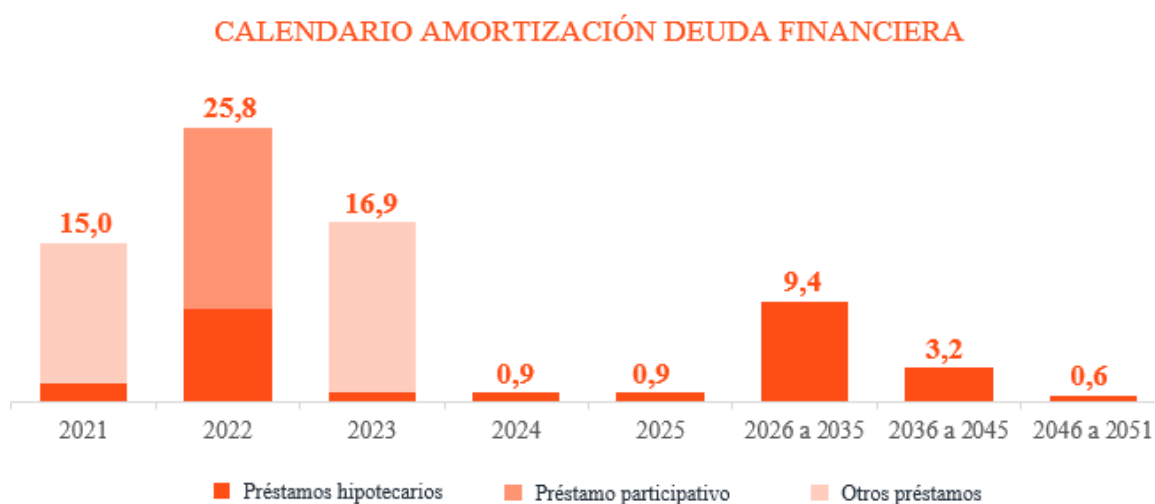
Nota: El importe de Deuda Financiera se ha ajustado por un importe de 0,2 millones de euros correspondientes al efecto de la aplicación de la norma NIF16 referente a la contabilización de los arrendamientos, no incluido en este cálculo.

La deuda financiera neta se ha calculado descontando la deuda participativa de 17,0 millones de euros que está previsto se cancele en 2022 mediante la dación en pago del solar ubicado en Canòves, clasificado como existencias, de acuerdo con los términos del Convenio de Acreedores.

El calendario de amortización de deuda financiera a 31 de diciembre de 2020

La mayor parte de la deuda financiera a corto plazo financia activos considerados como “Existencias”. Debido a que las “Existencias” se clasifican como “corrientes” por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, la deuda vinculada también debe registrarse como “corriente”, distinguiéndose entre corto y largo plazo según su vencimiento.

El detalle de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2020 (en millones de euros) por vencimientos es el siguiente:



Fuente: Datos publicados en presentación anual de resultados de 2020.

Estados de Flujos de Efectivos correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 2020 y 2019

(Millones de euros)	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	(8,8)	17,2
Ajustes al resultado	6,6	(6,2)
Cambios en el capital corriente	22,4	(37,3)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1,9)	(4,8)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	18,3	(31,1)
Pagos por inversiones	(0,4)	(0,7)
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(0,4)	(0,7)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,2	0,1
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(15,7)	31,4
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	(3,1)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(15,5)	28,4
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	2,4	(3,4)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5,3	8,7
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7,7	5,3

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019.

A diferencia de lo sucedido en el ejercicio 2019 que presentaba una inversión en capital corriente significativa, consistente con el fuerte aumento de existencias, acompañado por un aumento de la deuda; en el ejercicio 2020 se produce el efecto contrario debido principalmente a la venta de existencias del ejercicio y el cobro de deudores, parcialmente compensado por la disminución en la inversión y los saldos acreedores.

Hechos posteriores al cierre correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en relación con la evolución de la pandemia (véase “Riesgos derivados del Covid-19” en el apartado “Factores de Riesgo”) que pudieran tener un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Emisor.

2.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje.

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad 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 de Acreedores 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 de Acreedores 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, junto con sus asesores legales, consideraron que dicha condonación no vulneró en ningún caso las disposiciones del Convenio de Acreedores 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 de Acreedores.

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.	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
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

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019.

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las 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.		
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	
Deudas a corto plazo	360	270	154	252	
	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

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2020 y 2019.

En el ejercicio 2019 se formalizó la cancelación íntegra del nominal pendiente del Acuerdo Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) derivado del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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; si bien, el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

3. Denominación completa de la emisión de valores

Programa de Pagarés Renta Corporación Real Estate 2021.

4. Personas responsables de la información

Don José María Cervera Prat, Secretario no consejero del Consejo de Administración del Emisor, en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo de incorporación de Pagarés, en virtud de la delegación de facultades otorgada por el Consejo de Administración del Emisor el 24 de febrero de 2021.

Don José María Cervera Prat, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

5. Funciones del Asesor Registrado del MARF

VGM Advisory Partners, S.L.U., es una sociedad constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Conegal García, el 24 de julio de 2013, por tiempo indefinido, y con inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.259, Folio 114, Hoja M-562699, Inscripción 1º, con NIF B86790110 y domicilio social en Madrid, c/ Serrano, 68, 2º Derecha, 28001, y en el Registro de Asesores Registrados en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija publicado por medio de la Instrucción Operativa 4/2014, de 17 de febrero, sobre la admisión de asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular del Mercado 3/2013, de 18 de julio, sobre Asesores Registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el “**Asesor Registrado**” o “**VGM**”).

VGM ha sido la entidad designada como asesor registrado del Emisor. Como consecuencia de dicha designación, VGM se ha comprometido a colaborar con el Emisor al objeto de que pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar sus emisiones al sistema multilateral de negociación, MARF, actuando como interlocutor especializado entre ambos, MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la inserción y el desenvolvimiento del mismo en el nuevo régimen de negociación de los Pagarés.

VGM deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que éste requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar del Asesor Registrado cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Emisor deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MARF.

VGM, como entidad designada como Asesor Registrado del Emisor, asesorará a éste (i) en la incorporación al MARF de los Pagarés que emita, (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF, (iii) en la elaboración y presentación de la información financiera y empresarial requerida por la normativa del MARF, y (iv) con el objeto de que la información cumpla con las exigencias de dicha normativa.

En su condición de asesor registrado, VGM, con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF:

- 1) ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Pagarés al mismo; y
- 2) ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base Informativo, ha revisado toda la información que éste ha aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF y ha comprobado que la información aportada cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Tras la incorporación de los Pagarés en el MARF, el Asesor Registrado:

- a) revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual y verificará que la misma cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa;
- b) asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que éste haya asumido al incorporar los Pagarés al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las citadas obligaciones;
- c) trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento; y
- d) gestionará, atenderá y contestará las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el MARF considere relevantes.

A los efectos anteriores, el Asesor Registrado realizará las siguientes actuaciones:

- a) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los Pagarés del Emisor;
- b) suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de los Pagarés al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo; y
- c) cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirle.

6. Saldo vivo máximo

El importe nominal máximo del Programa de Pagarés será de cincuenta millones de euros (50.000.000,00€) (el “**Programa de Pagarés**”).

Este importe se entiende como el saldo vivo máximo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa de Pagarés durante su vigencia y que se incorporen al MARF al amparo de este Documento Base Informativo. En el caso de que estos Pagarés se amorticen – anticipadamente o llegada la fecha de vencimiento – durante la vigencia del Programa de Pagarés, el saldo vivo de los Pagarés en circulación se reducirá por el importe correspondiente a la suma nominal de los Pagarés que se amorticen.

7. Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su importe nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada Pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000€), por lo que el número máximo de Pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de quinientos (500). Los importes de negociación serán múltiplos de cien mil (100.000).

8. Legislación aplicable y jurisdicción de los valores

Los Pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (“la **Ley del Mercado de Valores**”), en su redacción vigente y de acuerdo con sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.

Los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid capital tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

9. Representación de los valores mediante anotaciones en cuenta

Los Pagarés a emitir al amparo del Programa de Pagarés estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo IBERCLEAR con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus entidades participantes, la encargada de su registro contable, de acuerdo con lo dispuesto en (i) el artículo 8.3 de la Ley de Mercado de Valores y en, (ii) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre la compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, según ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre.

10. Divisa de la emisión

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés estarán denominados en euros.

11. Clasificación de los valores: orden de prelación

Los Pagarés no tendrán garantías reales ni de terceros y será el Emisor quien responda con su patrimonio del capital y los intereses de los Pagarés. No obstante, los Pagarés podrán estar excepcional y puntualmente garantizados mediante garantías reales constituidas

específicamente sobre bienes o derechos o mediante garantías personales de terceros.

Conforme al orden de prelación de créditos establecidos en la Ley Concursal, en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores privilegiados que a la fecha tenga el Emisor, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes, y por delante de los acreedores subordinados (salvo que los titulares de los Pagarés pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

12. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. Método y plazo para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

Conforme a la legislación vigente, los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimiento y precio de amortización con que se emitan y que se encuentran en los epígrafes 13, 14 y 16 siguientes.

La fecha de desembolso de los Pagarés emitidos coincidirá con la fecha de emisión de los mismos, y el valor efectivo de los mismos será abonado al Emisor por las Entidades Colaboradas (conforme este término se encuentra definido en el epígrafe 15 siguiente) o por los inversores, según el caso, a través del Agente de Pagos (conforme este término se encuentra definido en el epígrafe 15 siguiente) en la cuenta que éste le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por las Entidades Colaboradoras o por el Emisor, según sea el caso, un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación.

Igualmente, el Emisor, a través del Asesor Registrado, comunicará el desembolso mediante el correspondiente certificado, a MARF e IBERCLEAR.

13. Fecha de emisión. Plazo de vigencia del Programa de Pagarés

La vigencia del Programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación al MARF de este Documento Base Informativo.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán emitirse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no emitir nuevos valores cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada emisión se establecerá la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Pagarés. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración de este Documento Base Informativo.

14. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo

El interés nominal anual de los Pagarés se fijará en cada emisión. Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras (conforme este término se encuentra definido en el epígrafe 15 siguiente) o los inversores, según el caso. El rendimiento quedará implícito en el valor nominal del Pagaré, a reembolsar íntegramente en la fecha de su vencimiento.

En caso de suscripción originaria por las Entidades Colaboradoras para su posterior transmisión a los inversores, se deja constancia de que el precio al que las Entidades Colaboradoras transmitan los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión, es decir, con el importe efectivo.

Al ser valores emitidos al descuento y tener una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados.

Así, el importe (o valor) efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando las siguientes fórmulas:

- Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = N / [1 + (i_n * (n/365))]$$

- Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = N / [(1 + i_n) ^ (n/365)]$$

Siendo:

E = importe (o valor) efectivo del Pagaré.

N = valor nominal del Pagaré.

n = número de días del período hasta el vencimiento.

i_n = tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno.

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del Pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS DE VALOR NOMINAL

(Plazo inferior a un año)

Tipo Nominal (%)	90 DÍAS			180 DÍAS			270 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)
0,50%	99.876,86	0,50%	-13,66	99.754,03	0,50%	-13,63	99.631,50	0,50%	-13,60
0,75%	99.815,41	0,75%	-20,47	99.631,50	0,75%	-20,39	99.448,27	0,75%	-20,32
1,00%	99.754,03	1,00%	-27,26	99.509,27	1,00%	-27,12	99.265,71	1,00%	-26,99
1,25%	99.692,73	1,26%	-34,02	99.387,34	1,25%	-33,82	99.083,81	1,25%	-33,61
1,50%	99.631,50	1,51%	-40,78	99.265,71	1,51%	-40,48	98.902,59	1,50%	-40,18
1,75%	99.570,35	1,76%	-47,51	99.144,37	1,76%	-47,11	98.722,02	1,75%	-46,71
2,00%	99.509,27	2,02%	-54,23	99.023,33	2,01%	-53,70	98.542,12	2,01%	-53,18
2,25%	99.448,27	2,27%	-60,93	98.902,59	2,26%	-60,26	98.362,86	2,26%	-59,61
2,50%	99.387,34	2,52%	-67,61	98.782,14	2,52%	-66,79	98.184,26	2,51%	-65,98
2,75%	99.326,48	2,78%	-74,28	98.661,98	2,77%	-73,29	98.006,31	2,76%	-72,31
3,00%	99.265,71	3,03%	-80,92	98.542,12	3,02%	-79,75	97.829,00	3,01%	-78,60
3,25%	99.205,00	3,29%	-87,55	98.422,54	3,28%	-86,18	97.652,33	3,26%	-84,84
3,50%	99.144,37	3,55%	-94,17	98.303,26	3,53%	-92,58	97.476,30	3,52%	-91,03
3,75%	99.083,81	3,80%	-100,76	98.184,26	3,79%	-98,94	97.300,90	3,77%	-97,17
4,00%	99.023,33	4,06%	-107,34	98.065,56	4,04%	-105,28	97.126,13	4,02%	-103,27
4,25%	98.962,92	4,32%	-113,90	97.947,14	4,30%	-111,58	96.951,99	4,27%	-109,33
4,50%	98.902,59	4,58%	-120,45	97.829,00	4,55%	-117,85	96.778,47	4,53%	-115,33
4,75%	98.842,33	4,84%	-126,98	97.711,15	4,81%	-124,09	96.605,57	4,78%	-121,30
5,00%	98.782,14	5,09%	-133,49	97.593,58	5,06%	-130,30	96.433,29	5,03%	-127,22
5,25%	98.722,02	5,35%	-139,98	97.476,30	5,32%	-136,48	96.261,62	5,29%	-133,10
5,50%	98.661,98	5,62%	-146,46	97.359,30	5,58%	-142,62	96.090,56	5,54%	-138,93

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS DE VALOR NOMINAL

Tipo Nominal (%)	(Plazo igual a un año)			(Plazo a más de un año)					
	365 DÍAS			540 DÍAS			730 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	(+)10 días (euros)
0,50%	99.502,49	0,50%	-13,56	99.264,83	0,50%	-13,56	99.007,45	0,50%	-13,53
0,75%	99.255,58	0,75%	-20,24	98.900,64	0,75%	-20,24	98.516,71	0,75%	-20,17
1,00%	99.009,90	1,00%	-26,85	98.538,68	1,00%	-26,86	98.029,60	1,00%	-26,72
1,25%	98.765,43	1,25%	-33,39	98.178,93	1,25%	-33,41	97.546,11	1,25%	-33,19
1,50%	98.522,17	1,50%	-39,87	97.821,38	1,50%	-39,89	97.066,17	1,50%	-39,59
1,75%	98.280,10	1,75%	-46,29	97.466,01	1,75%	-46,32	96.589,78	1,75%	-45,90
2,00%	98.039,22	2,00%	-52,64	97.112,80	2,00%	-52,67	96.116,88	2,00%	-52,13
2,25%	97.799,51	2,25%	-58,93	96.761,72	2,25%	-58,97	95.647,44	2,25%	-58,29
2,50%	97.560,98	2,50%	-65,15	96.412,77	2,50%	-65,20	95.181,44	2,50%	-64,37
2,75%	97.323,60	2,75%	-71,31	96.065,92	2,75%	-71,37	94.718,83	2,75%	-70,37
3,00%	97.087,38	3,00%	-77,41	95.721,16	3,00%	-77,49	94.259,59	3,00%	-76,30
3,25%	96.852,30	3,25%	-83,45	95.378,46	3,25%	-83,54	93.803,68	3,25%	-82,16
3,50%	96.618,36	3,50%	-89,43	95.037,82	3,50%	-89,53	93.351,07	3,50%	-87,94
3,75%	96.385,54	3,75%	-95,35	94.699,21	3,75%	-95,47	92.901,73	3,75%	-93,65
4,00%	96.153,85	4,00%	-101,21	94.362,62	4,00%	-101,34	92.455,62	4,00%	-99,29
4,25%	95.923,26	4,25%	-107,02	94.028,03	4,25%	-107,16	92.012,72	4,25%	-104,86
4,50%	95.693,78	4,50%	-112,77	93.695,42	4,50%	-112,92	91.573,00	4,50%	-110,37
4,75%	95.465,39	4,75%	-118,46	93.364,78	4,75%	-118,63	91.136,41	4,75%	-115,80
5,00%	95.238,10	5,00%	-124,09	93.036,09	5,00%	-124,28	90.702,95	5,00%	-121,16
5,25%	95.011,88	5,25%	-129,67	92.709,33	5,25%	-129,88	90.272,57	5,25%	-126,46
5,50%	94.786,73	5,50%	-135,19	92.384,50	5,50%	-135,42	89.845,24	5,50%	-131,69

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo de la vigencia del Programa de Pagarés no es posible predeterminedar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagarés de hasta trescientos sesenta y cinco (365) días, por la fórmula que a continuación se detalla:

$$TIR = [(N/E) ^ (365/d)] - 1$$

Siendo:

TIR = tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.

N = valor nominal del Pagaré.

E = importe (o valor) efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.

d = número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

Para los plazos superiores a trescientos sesenta y cinco (365) días, la TIR es igual al tipo de interés nominal del Pagaré descrito en este apartado.

15. Entidades Colaboradoras, Agente de Pagos y entidad depositaria

A la fecha del presente Documento Base Informativo, las entidades que colaboran con el Emisor en el Programa de Pagarés son las siguientes:

BEKA FINANCE S.V., S.A.

NIF: A-79203717

DOMICILIO: calle Serrano 88, Planta 7 (28006, Madrid).

GESTIÓN DE PATRIMONIOS MOBILIARIOS, S.V., S.A.

NIF: A-78533171

DOMICILIO: calle Montesa 38, c/v Martí, Bajos 6 y 7 (28006, Madrid)

RENTA MARKETS, S.V., S.A.

NIF: A-06302657

DOMICILIO: Plaza Manuel Gómez Moreno, 2, Planta 17-A (28020, Madrid)

El Emisor ha firmado un contrato de colaboración para el Programa de Pagarés con Beka Finance S.V., S.A., Renta Markets, S.V. S.A., y Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A., que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir otros contratos de colaboración con nuevas entidades colaboradoras (estas entidades junto con Beka Finance S.V. S.A., Renta Markets, S.V. S.A.,

y Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A., las “**Entidades Colaboradoras**”) para la colocación de las emisiones de Pagarés, lo que será, en su caso, comunicado al MARF mediante el correspondiente anuncio de información relevante.

Por su parte, Beka Finance, S.V., S.A., actuará como agente de pagos (el “**Agente de Pagos**”).

Sin perjuicio de que IBERCLEAR será la entidad encargada del registro contable de los Pagarés, no hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en IBERCLEAR, en qué entidad deposita los Pagarés pudiendo también solicitar al Agente de Pagos, la entrega de los Pagarés a través de Euroclear Banking, S.A./N.V. o Clearstream Banking, *société anonyme*.

16. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fechas y modalidades de amortización

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo a las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo el Agente de Pagos la entidad encargada de realizar el pago, si bien esta entidad no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior, sin que ninguno de los supuestos mencionados anteriormente pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

17. Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del principal

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, la acción para exigir el reembolso del nominal de los Pagarés prescribirá a los cinco (5) años.

18. Plazo mínimo y máximo de emisión

Durante la vigencia de este Documento Base Informativo se podrán emitir Pagarés, que podrán tener un plazo de amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

19. Amortización anticipada

Los Pagarés no podrán incorporar opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*)

ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

20. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

21. Fiscalidad de los valores

A continuación, se expone un resumen del tratamiento fiscal en España para los tenedores de los valores derivado de la titularidad y posterior amortización o, en su caso, transmisión de los valores a emitir al amparo del Programa bajo la perspectiva de su condición de valores cotizados. Debe tenerse en cuenta que el presente análisis es una descripción general del régimen fiscal aplicable de acuerdo con la legislación española vigente en la fecha de registro del presente Programa de Pagarés, sin perjuicio de (i) los regímenes tributarios forales de Concerto y Convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, (ii) la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los inversores, (iii) los regímenes especiales de cualquier naturaleza, incluidos los opcionales a elección del contribuyente, y (iv) la regulación que pueda ser aplicable en el momento de la obtención o declaración de las rentas correspondientes.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor en la fecha de registro del presente Programa de Pagarés, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”), Impuesto sobre Sociedades (“**IS**”) e Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (“**Ley del IRPF**”), así como el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (“**Reglamento del IRPF**”).
- La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (“**Ley del IS**”) así como el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (“**Reglamento del IS**”).
- El Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes aprobado

por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“**Ley del IRNR**”), así como el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**Reglamento del IRNR**”).

- La Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la “**Ley del IP**”); y
- La Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la “**Ley del ISD**”), y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la disposición adicional primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (“**Ley 10/2014**”), y lo establecido en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los Tributos (el “**RD 1065/2007**”).

Dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, se recomienda a los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Los valores que se emitan al amparo del presente Programa se califican, a efectos fiscales, como activos financieros con rendimiento implícito, que tal como señala el artículo 91.2 del Reglamento del IRPF, son aquellos en los que el rendimiento se genera, exclusivamente, por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión, primera colocación o endoso y el comprometido a reembolsar al vencimiento de aquellas operaciones cuyo rendimiento se fije, total o parcialmente, de forma implícita, a través de cualesquiera valores mobiliarios utilizados para la captación de recursos ajenos. Se incluyen, asimismo, como rendimientos implícitos, las primas de emisión, amortización o reembolso.

Las rentas obtenidas como consecuencia de la transmisión, amortización, o reembolso de los valores a emitir al amparo del Programa tendrán la consideración de rendimiento implícito del capital mobiliario y se integrarán por su importe neto en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento, actualmente el 19% hasta 6.000 euros, 21% de 6.000,01 hasta 50.000 euros, 23% de 50.000,01 euros hasta 200.000 euros y 26% de 200.000,01 euros en adelante.

El rendimiento neto del capital mobiliario se determinará deduciendo de los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de los valores. Sin embargo, no serán

deducibles las cuantías que supongan la contraprestación de una gestión discrecional e individualizada de la cartera de inversión.

Como regla especial, los rendimientos negativos obtenidos como consecuencia de la transmisión de los valores emitidos al amparo del presente Programa, cuando el inversor hubiera adquirido otros valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de dicha transmisión, se integrarán en la base imponible del contribuyente a medida que éste transmita los Pagarés que permanezcan en su patrimonio.

El rendimiento generado estará sometido a retención a cuenta del IRPF al tipo vigente en cada momento, siendo en la actualidad del 19%. La base de retención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del Reglamento del IRPF, estará constituida por la diferencia entre el valor de amortización, reembolso o transmisión y el valor de adquisición o suscripción de dichos activos (sin minorar gastos).

La retención a cuenta que, en su caso, se practique, será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en la normativa del citado impuesto.

La retención sobre los rendimientos del capital mobiliario implícitos que, en su caso, se pudieran generar en la transmisión, amortización o reembolso de los valores, se efectuará de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente del IRPF. En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener (la que reciba la orden de venta de los activos financieros). En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad emisora o la entidad financiera a la que se encomiende la materialización de la operación.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar la adquisición previa de los mismos con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP y su normativa de desarrollo que, a estos efectos, fija actualmente un mínimo exento de 700.000 euros, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que sean titulares de Pagarés y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar los Pagarés que posean a 31 de diciembre de cada año por su valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año, publicado anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación estarán sometidos al impuesto de acuerdo con las normas estatales, forales y autonómicas que sean de aplicación.

Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español

Impuesto sobre Sociedades

Los sujetos pasivos del IS integrarán en sus respectivas bases imponibles el importe íntegro de los rendimientos derivados de los valores emitidos al amparo del presente Programa de Pagarés, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de estos activos financieros están exceptuados de la obligación de retener siempre que los Pagarés (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF.

De no cumplirse cualquiera de los requisitos anteriores, los rendimientos derivados de la transmisión, amortización o reembolso de los activos estarán sometidos a retención al tipo vigente en cada momento, siendo en la actualidad del 19%. La base de retención estará constituida por la diferencia entre el valor de amortización, reembolso o transmisión y el valor de adquisición o suscripción de dichos activos (sin minorar gastos). La retención a cuenta que en su caso se practique será deducible de la cuota del IS.

Sin perjuicio de lo anterior, resultará de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007, en virtud del cual no se practicará retención sobre los rendimientos derivados de los Pagarés obtenidos por personas jurídicas sujetos pasivos del IS, sujeto al cumplimiento de determinadas formalidades previstas en el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en la sección “Obligaciones de información” siguiente.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos (así como su precio de adquisición) mediante la presentación de la preceptiva certificación acreditativa de su adquisición, que deberá emitir la entidad emisora, la institución financiera que actúe por cuenta de ésta, el fedatario público o la institución financiera que hubiera actuado o intervenido por cuenta del adquirente, según proceda.

Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del ISD.

Inversores no residentes en territorio español

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente

Los inversores no residentes con establecimiento permanente en España aplicarán el régimen tributario descrito para los inversores personas jurídicas residentes en España.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente

En la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen fiscal previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, los rendimientos derivados de los valores estarán exentos de IRNR, y por tanto de retención a cuenta del citado impuesto, si bien la exención de retención está condicionada al cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007.

Para hacer efectiva la exención de retención anteriormente mencionada es necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en la sección “Obligaciones de información” siguiente.

En caso contrario, los rendimientos derivados de los valores quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%).

Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo, sin perjuicio de las exenciones que pudieran resultar aplicables. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan actualmente entre el 0,2% y el 3,5%. No obstante, el artículo 4.Siete de la Ley del IP establece que estarán exentos los valores cuyos rendimientos estén exentos en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del IRNR.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que los valores emitidos por una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, los Pagares propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidos a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa

propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un convenio para evitar la doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio y según el caso concreto, podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma. Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

Las personas jurídicas no residentes a efectos fiscales en España no son sujetos pasivos de este impuesto, por lo que las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente expuestas, sin perjuicio de los convenios para evitar la doble imposición que pudieran resultar aplicables.

Obligaciones de información

Según lo previsto en el artículo 44, apartado 4, del RD 1065/2007, aplicable en la medida en que los Pagarés estén registrados originariamente en IBERCLEAR, no se practicará retención sobre los rendimientos derivados de los Pagarés obtenidos por personas jurídicas sujetos pasivos del IS y por no residentes en territorio español en la medida en que se cumplan ciertas formalidades.

En particular, las entidades que mantengan los Pagarés registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con IBERCLEAR, deberán presentar ante la entidad emisora una declaración ajustada al modelo que figura como anexo al RD 1065/2007 que, de acuerdo con lo que conste en sus registros, contenga la siguiente información:

- a) Identificación de los Pagarés;
- b) Fecha de pago del rendimiento (o de reembolso si son valores emitidos al descuento o segregados);

- c) Importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar, en todo caso, si son valores emitidos al descuento o segregados);
- d) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; y
- e) Importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados).

La citada declaración habrá de presentarse en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día.

La falta de presentación de la declaración en el plazo que se ha mencionado determinará que la totalidad del rendimiento satisfecho a los titulares de los Pagarés esté sujeto a retención a cuenta del IRNR (en la actualidad al tipo impositivo del 19%).

Sin perjuicio de lo anterior, los titulares de los Pagarés personas jurídicas sujetos pasivos del IS y los no residentes, podrán recibir la devolución del importe inicialmente retenido siempre que las entidades obligadas a ello remitan a la entidad emisora la declaración mencionada antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se haya producido el vencimiento. En este caso, la entidad emisora procederá, tan pronto como reciba la indicada declaración, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

De no remitirse a la entidad emisora la declaración en los plazos mencionados en los párrafos anteriores, los inversores no residentes a efectos fiscales en España que no actúen en relación con los valores a través de un establecimiento permanente en España podrán, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre. Se aconseja a los inversores que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad emisora deberá informar a la Administración Tributaria de la identidad de los contribuyentes del IRPF y los sujetos pasivos del IS, que sean titulares de los valores emitidos por aquéllas, así como los contribuyentes del IRNR que obtengan rentas procedentes de tales valores mediante establecimiento permanente situado en territorio español.

Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

22. Publicación del documento base informativo

El Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF (www.bmerf.es).

23. Descripción del sistema de colocación y, en su caso, suscripción de la emisión

Colocación por las Entidades Colaboradoras

Las Entidades Colaboradoras podrán actuar como intermediarios de la colocación de los Pagarés. Asimismo, las Entidades Colaboradoras también podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

A estos efectos, las Entidades Colaboradoras podrán solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas (CET), cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés, a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados y/o clientes profesionales.

El importe, el tipo de interés de emisión, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión colocada por las Entidades Colaboradoras se determinarán mediante acuerdo entre el Emisor y la o las Entidades Colaboradoras. Los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante el envío al Emisor, por parte de las Entidades Colaboradoras de un documento que recoja las condiciones de la emisión; y el Emisor, en caso de conformidad con dichos términos, lo devolverá a las Entidades Colaboradoras en señal de confirmación.

En caso de que una emisión de Pagarés se suscriba originariamente por las Entidades Colaboradoras para su posterior transmisión a los inversores finales, se deja constancia de que el precio al que la Entidad Colaboradora transmita los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión (es decir, con el importe efectivo).

Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por inversores

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de inversores cualificados (tal y como estos se definen en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 o la norma que lo sustituya y en la normativa equivalente en otras jurisdicciones) o clientes profesionales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 205.1 de la Ley del Mercado de Valores) puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

24. Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros servicios al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés

Los gastos de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero y otros servicios prestados al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés ascienden aproximadamente a cincuenta mil euros (50.000€), sin incluir impuestos, e incluyendo las tasas de MARF e IBERCLEAR.

25. Incorporación de los valores

Solicitud de incorporación de los valores al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación.

Se solicitará la incorporación de los valores descritos en este Documento Base Informativo en el sistema multilateral de negociación denominado Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde cada fecha de emisión, que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso.

La fecha de incorporación de los Pagarés al MARF deberá ser, en todo caso, una fecha comprendida dentro del periodo de vigencia de este Documento Base Informativo y anterior a la fecha de vencimiento de los respectivos Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de la correspondiente comunicación de información relevante, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en los artículos 26, artículos 44 y siguientes del Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de los valores de renta fija.

Este Documento Base Informativo incluye la información requerida para los procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MARF previstos en su reglamento y resto de regulación.

Ni el MARF, ni la CNMV ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo ni de las cuentas anuales auditadas del Emisor. La intervención del MARF no supone una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Pagarés en el MARF, según la legislación vigente, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en IBERCLEAR. La liquidación de las operaciones se realizará a través de IBERCLEAR.

Publicación de la incorporación de las emisiones de Pagarés

Se informará de la incorporación de las emisiones de Pagarés a través de la página web del MARF (www.bmerf.es).

26. Contrato de liquidez

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a emitir bajo el Programa de Pagarés.

En Madrid, a 6 de mayo de 2021

Como responsable del Documento Base Informativo:

Don José María Cervera Prat
Secretario no consejero
Renta Corporación Real Estate, S.A.

EMISOR

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A.
Vía Augusta n.º 252-260
(08017 Barcelona)

ENTIDADES COLABORADORAS

BEKA FINANCE, S.V. S.A.
Calle Serrano nº 88, Planta 7
(28006 Madrid)

GESTIÓN DE PATRIMONIOS MOBILIARIOS, S.V., S.A.
Calle Montesa, nº 38, c/v Martí. Bajos 6 y 7
(28006 Madrid)

RENTA MARKETS, S.V., S.A.
Plaza Manuel Gómez Moreno, 2, Planta 17-A
(28020 Madrid)

ASESOR REGISTRADO

VGM ADVISORY PARTNERS, S.L.U.
Calle Serrano nº 68, Dcha.
(28001 Madrid)

AGENTE DE PAGOS

BEKA FINANCE, S.V. S.A.
Calle Serrano nº 88, Planta 7
(28006 Madrid)

ASESOR LEGAL

URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS S.L.P.
Calle Príncipe de Vergara n.º 187
(28002 Madrid)