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 2020

Saldo vivo máximo 30.000.000€

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 35 de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.

ENTIDAD COLABORADORA
ALHAMBRA PARTNERS S.V. S.A.

AGENTE DE PAGOS
GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A.

ASESOR REGISTRADO
GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A.

ASESOR LEGAL
URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS, S.L.P.

La fecha de este Documento Base Informativo es 07 de mayo de 2020

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.

La entidad colaboradora no asume ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo. La entidad colaboradora ha 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 la entidad colaboradora pueda 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 21

2.1 Denominación, domicilio y datos identificativos del Emisor 21

2.2 Objeto social y actividad del Emisor 22

2.3 Breve descripción del Emisor 23

2.4 Negocio del Emisor 28

2.5 Mercado del negocio del Emisor 30

2.6 Análisis financiero 34

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 43

6. Saldo vivo máximo 45

7. Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario 45

8. Legislación aplicable y jurisdicción de los valores 45

9. Representación de los valores mediante anotaciones en cuenta 45

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 46

13. Fecha de emisión. Plazo de vigencia del Programa de Pagarés 47

14. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo 47

15. Entidad Colaboradora, 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 52

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

ANEXO: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EMISOR Y SUS SOCIEDADES DEPENDIENTES AUDITADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2018..... 64

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 competencia, la imagen, la reputación, la cartera de productos, las pérdidas por responsabilidad o por sucesos no asegurados, 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:

- 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 si los compradores y vendedores de inmuebles adquiriesen un grado de sofisticación con mayor conocimiento e información del mercado.

- 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 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.

- El riesgo de concentración de la actividad deriva de que el 100% 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.

- 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 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.

Este riesgo se ve atenuado a través de la gestión activa de la transformación física y jurídica y la venta del bien inmueble, sin necesidad de que el Emisor lo adquiera, coste que supone la mayor parte de la inversión realizada en un inmueble.

- 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.

- 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.

- En relación con el riesgo de competencia, como se ha mencionado, cabe destacar que el 100% de la actividad del Emisor, basada tradicionalmente en el modelo adquisición-rehabilitación-venta, se centra en activos de Barcelona y Madrid.

  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.

- 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 trasformar 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.

- 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.

  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. 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.

  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.

- 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.

- 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 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.

- En relación con el 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 quinto 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, Renta Corporación estableció el pasado 25 de marzo de 2019 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 13,5 millones de euros y quedan un total de 12,6 millones de euros de saldo vivo pendiente de amortizar.

- 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 de un programa 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 2019 varias operaciones obteniendo financiación de entidades financieras.

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 no 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

  La mayoría de las ventas de activos o de prestaciones de servicios realizados por el Grupo se liquidan en el momento de la transmisión del activo. En el resto de los bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de venta se realiza con posterioridad a la transmisión del activo. En estos casos, el pago adeudado a la Sociedad se garantiza como regla general por medio de un depósito notarial del montante pendiente de pago o bien mediante el establecimiento de condiciones resolutorias.

  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

  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 efectivo 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 o fórmulas similares de garantía real que permitan al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

  En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsibles dudas 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. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado prácticamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del Grupo.

  La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el 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 del programa incorporado

al MARF el 25 de marzo de 2019.

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.

El Consejo de Administración de la Sociedad aprobó en junio de 2015 el Plan Estratégico 2016 – 2020 que fue revisado posteriormente para el período 2017 – 2021 conjuntamente con un experto independiente (el "**Plan Estratégico 2017 – 2021**").

El Plan Estratégico 2017 – 2021 para estos 5 años se rige por:

a) Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y un mayor acceso a la financiación.

b) Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

    b. Aprovechar las oportunidades surgidas en el nuevo panorama competitivo del sector inmobiliario, concretamente, la gestión de activos con terceros y con fondos de inversión inmobiliarias.

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

c) Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio de Acreedores para el repago de su deuda, habiéndose liquidado durante el 2019 la totalidad del Acuerdo Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

E. Riesgos derivados del Covid-19

Desde que el pasado 30 de enero la Organización Mundial de la Salud (OMS) declarara que el Covid-19 –más popularmente conocido como coronavirus–suponía una emergencia de salud pública de importancia internacional, 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. Finalmente, el 11 de marzo, la OMS confirmó que el brote del Covid-19 se había convertido en pandemia. A la fecha de emisión del presente Documento Base Informativo, según fuentes de la propia OMS, el coronavirus está expandido por la mayoría de los territorios del mundo, entre ellos España.

La situación excepcional generada por el Covid-19 no sólo está dañando la salud de las personas, sino que sus efectos sobre la economía todavía son difíciles de cuantificar, siendo su progresión aún exponencial. Ante esta situación, 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. Asimismo, 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 en general. En este sentido, el Fondo Monetario Internacional (FMI) con fecha 14 de abril de 2020 estima una caída de 8 puntos porcentuales sobre el PIB de España, lo que pone de manifiesto los efectos colaterales que tendrá en nuestra economía esta pandemia.

Teniendo en consideración la situación generada por el Covid-19, el Emisor ha creado una comisión interna denominada “Comisión Covid-19” formada por el Presidente de la Comisión de Auditoria, 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. A la fecha del presente Documento Base Informativo, las consecuencias de la pandemia para las operaciones del Emisor son inciertas y van a depender en gran medida de su evolución y extensión en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por todo ello, a la fecha de formulación de este Documento Base Informativo es difícil hacer una previsión de los posibles impactos que tendrá el Covid-19 sobre el Emisor, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, el Consejo de Administración y la Alta Dirección de Renta Corporación, han realizado una evaluación preliminar 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. Por ello, 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 "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos", o la vulneración de una serie de *covenants* financieros, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto.

- 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.

Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo 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 Covi-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 92 de la Ley Concursal).

Conforme al artículo 92 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 refiere el artículo 93 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.

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.

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 25 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.

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 2019 y 2018, son los siguientes:

	dic-19			dic-18		
	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	6.624.400	21,03%	292.281	6.788.843	21,53%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	-	5,00%	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Santander Small Cap	1.168.331	-	3,55%	-	-	-
Fundación Renta Corporación	1.151.098	-	3,50%	986.655	-	3,00%
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	N.º de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**807.806**	**808**	**3.013**
Pagos basados en acciones propias	(42.955)	(43)	(160)
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**

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

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

- 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.

Expresamente se hizo constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la 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 20 de noviembre de 2019 la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación, en particular, la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez.

Asimismo, la Sociedad tiene concedidos actualmente cinco planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017, 10 de mayo de 2018 y 9 de mayo de 2019 por el Consejo de Administración, respectivamente.

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

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

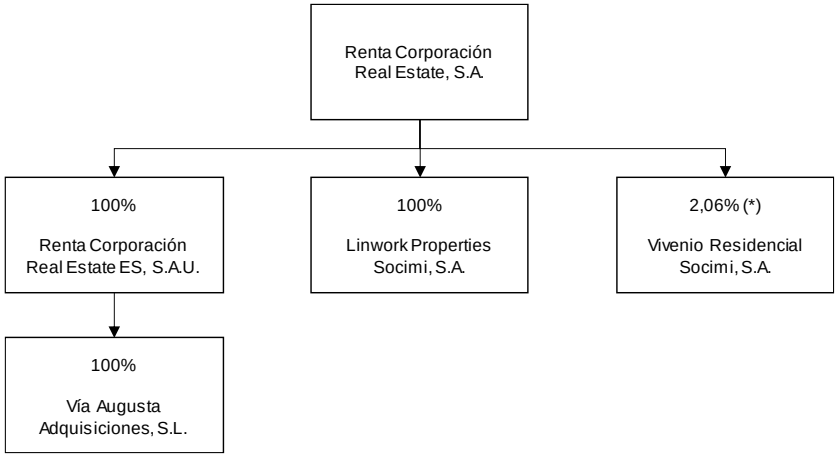
Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. El plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contemplaba inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contemplaba inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023. Adicionalmente, el plan aprobado con fecha 27 de febrero de 2019 contempla 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 contempla inicialmente la entrega de 20.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024. Finalmente, el plan aprobado con fecha 9 de mayo de 2019 contempla inicialmente la entrega de 28.454 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024.

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 2019 se han entregado 80.171 acciones propias (42.955 acciones en el ejercicio 2018), de acuerdo con lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 152 miles de euros (69 miles de euros en 2018), registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”. La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 146 miles de euros (91 miles de euros en 2018), se ha registrado como una minoración de las 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 7,5 millones de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2020.

Con fecha 22 de marzo de 2019, el liquidador único de la sociedad participada Alemina Investments, S.L. otorgó escritura pública en virtud de la cual acordó la liquidación de la misma. Adicionalmente, con fecha 6 de junio de 2019, la Sociedad formalizó la constitución de Linwork Properties SOCIMI, S.A.U. mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas que se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas por el Emisor.

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. 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 Mª del Pozo	Director Madrid
D. Hugo Fernández	Director Comercial 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.

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

- Línea de negocio "Ventas de inmuebles": Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final. El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a 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. 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 "Venta de inmuebles".

Negocio patrimonial

En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio, la línea de negocio "Gestión de SOCIMI", enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa con la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, con la previsión de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 1.500 millones de euros durante los próximos 5 años. La Socimi Vivenio está especializada en el segmento residencial en alquiler en España.

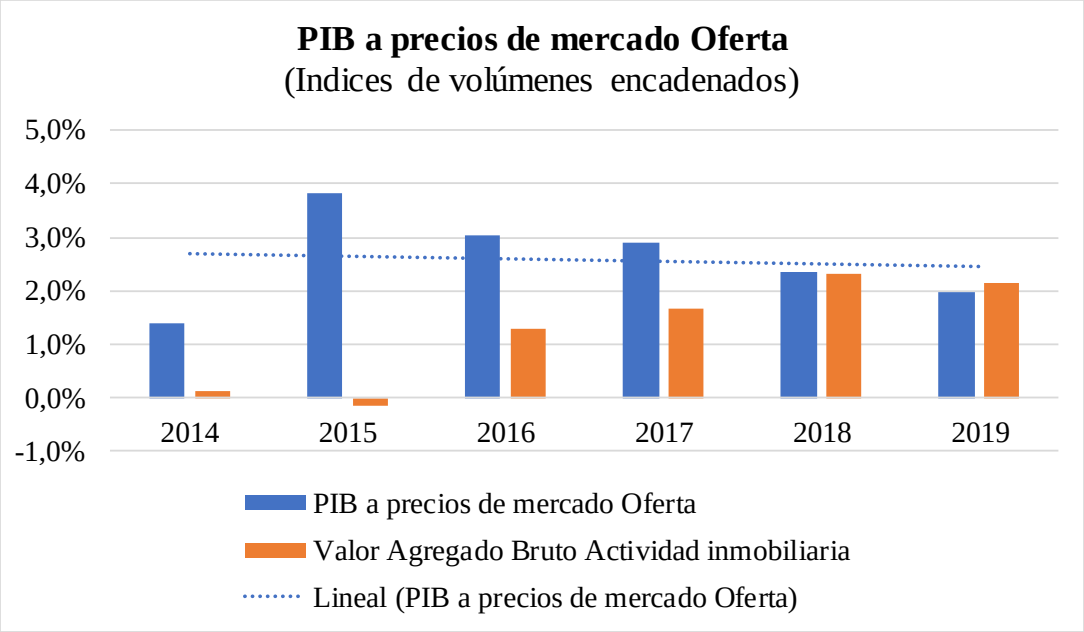
Por otra parte, la compañía continúa avanzando con dos proyectos de vehículos de inversión especializados en las adquisiciones de activos inmobiliarios en España, el primero de ellos con foco en inmuebles de oficinas y logísticos y el segundo, en activos hoteleros.

Por último, y no considerándose una línea de negocio en sí misma, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en régimen de 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 2019 la economía española ha consolidado su recuperación de los últimos años con un incremento consecutivo de sus variables macroeconómicas. En particular, el PIB creció un 2,0%, lo que supone cuatro décimas menos respecto al crecimiento registrado en el 2018, que se situó en el 2,4%. Esta ralentización del crecimiento se debe al empeoramiento del contexto exterior económico y a la pérdida de dinamismo de la demanda interna. Además de ese crecimiento, el empleo ha crecido en 2019 al mismo ritmo que la economía, un 2%, lo que supone una estabilización del ritmo de creación neto de puestos de trabajo y en una tasa de desempleo inferior a la registrada en 2018.



Fuente: INE

Producto Interior Bruto (PIB) a precios de mercado: Es el resultado final de la actividad productiva de las unidades de producción residentes. Puede definirse de tres formas: Enfoque de oferta, Enfoque de demanda y Enfoque de renta.

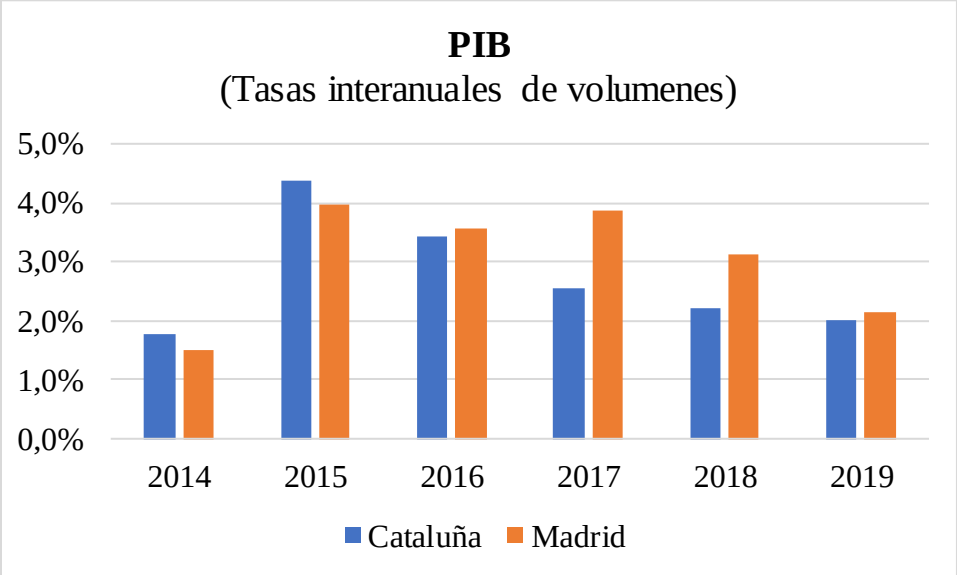
Enfoque de oferta: El PIB es igual a la suma de los valores agregados brutos de los diversos sectores institucionales o de las diferentes ramas de actividad, más los impuestos menos las subvenciones sobre los productos.

"Valor Agregado Bruto Actividad inmobiliaria": Es el resultado neto de la producción de bienes y servicios del sector de actividad inmobiliaria a precios básicos menos los consumos intermedios a precios de adquisición empleados en la misma.

"Índices de volúmenes encadenados": Se obtiene mediante la acumulación de datos de volumen de PIB y su crecimiento respecto a un año inicial que se usa como base, el valor inicial del índice de 100.

"Lineal": Tendencia de la variable PIB a precios de mercado

En el ejercicio 2019 la inversión en el sector inmobiliario español ha mantenido la misma intensidad de crecimiento que en años anteriores, respaldado por la evolución de la economía y de los fundamentales del mercado.



Fuente: Alhambra Partners, INE (Contabilidad Regional de España), 2019 es una estimación METCAP – AIReF

Tasas interanuales de volúmenes: Las tasas interanuales de volúmenes del PIB se obtienen mediante la división del incremento del volumen del PIB respecto al volumen del PIB del periodo anterior dividido entre el volumen del PIB del periodo anterior. Este volumen puede estar expresado como un índice (Índices de volúmenes encadenados).

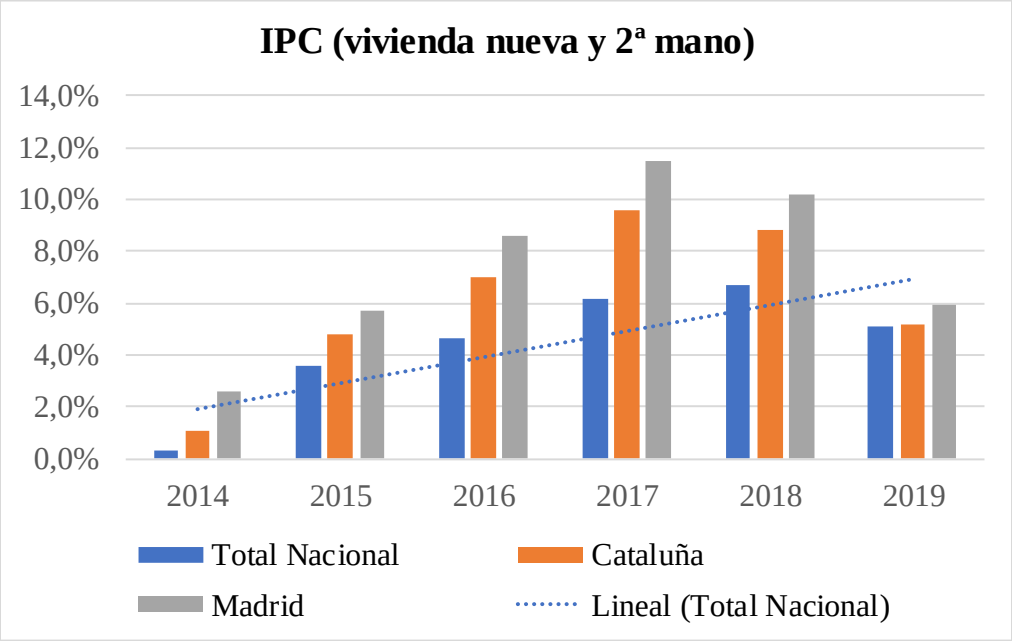
El INE proporciona directamente este dato por región para el periodo 20014-2018. Para el cálculo del 2019, se han empleado las estimaciones trimestrales proporcionadas por la AIReF, calculando el promedio de las tasas de crecimiento interanual de volumen de PIB de cada uno de los cuatro trimestres de 2019.

METCAP – AIReF: La AIReF (Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, una institución pública) proporciona estimaciones usando el modelo de estimación trimestral por Comunidades Autónomas del PIB (METCAP).

Tal y como explica la AIReF en una nota, este modelo "combina tres tipos de información estadística disponible para el análisis regional: los datos mensuales de indicadores de coyuntura desagregados a nivel territorial, los datos anuales compilados en términos de contabilidad nacional por la Contabilidad Regional de España (CRE) y, finalmente, las estimaciones para el conjunto nacional publicadas por la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR). De esta forma, se combina la rapidez y actualidad de los indicadores de coyuntura, la información estructural proporcionada por la CRE y la referencia nacional trimestral que asegura la consistencia de las estimaciones regionales individuales".

En el gráfico anterior se observa que desde el 2016 el crecimiento del PIB (Tasas interanuales de volúmenes) en Madrid es mayor que en Cataluña. Por otra parte, el gráfico refleja que la tendencia de estas dos comunidades se asemeja al PIB a precios de mercado Oferta a nivel

nacional con un crecimiento similar en el periodo estudiado y una ralentización en los últimos años.



Fuente: INE

Este crecimiento del sector inmobiliario se concentra principalmente en el mercado residencial puesto que el precio de la vivienda lleva creciendo desde el año 2014, llegando a rozar el doble dígito en algunas zonas.

En el gráfico anterior se observa que en los últimos años el índice de precios de las viviendas nuevas y de segunda mano presenta una tendencia creciente, aunque dicho crecimiento se ha ralentizado desde el ejercicio 2018. Además, se observa que en el ejercicio 2019 el crecimiento del índice de precios es superior en las zonas de influencia del Emisor en comparación con el incremento de precios a nivel nacional.

En cuanto al segmento de oficinas, la tasa de ocupación en los mercados de Madrid y Barcelona disminuye a un ritmo más bajo del esperado; por el contrario, la buena marcha del sector turístico ha generado un gran atractivo del segmento hotelero para inversores tanto nacionales como internacionales. Igualmente, la recuperación del consumo y del aumento del índice de confianza del consumidor ha provocado que el segmento *retail* se convierta en uno de los más interesantes para los inversores. Las rentas medias y las ventas en el segmento *retail* están experimentando una tendencia positiva gracias al entorno macroeconómico favorable producido a lo largo del ejercicio 2019.

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:

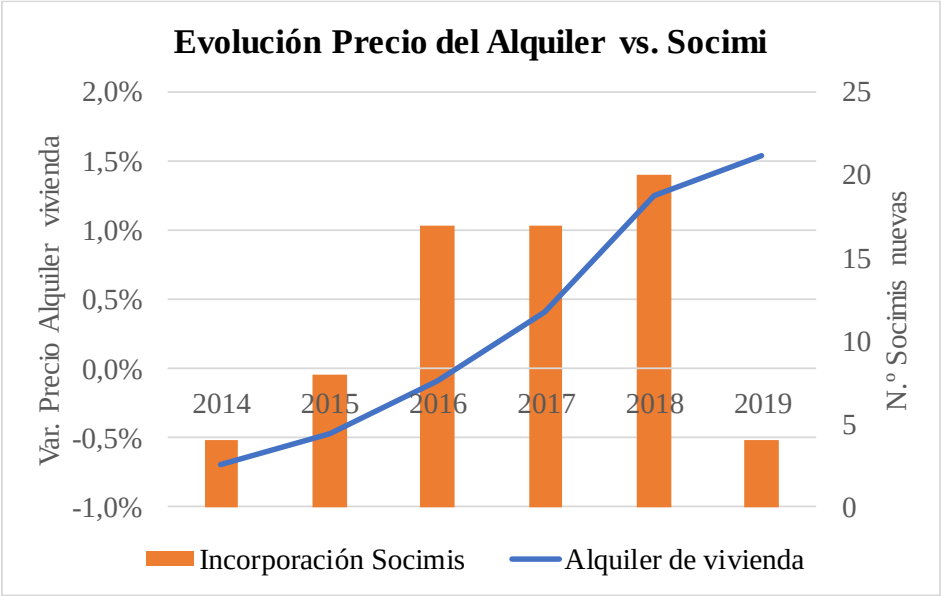
- La tenencia de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Acciones o participaciones en el capital social de otras SOCIMIs.
- Acciones o participaciones de entidades extranjeras de análoga o similar actividad, conocidas como "REITs".

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 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, 76 SOCIMIs en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gestionando más de 25.000 millones en activos en total.

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, la irrupción de las SOCIMIs no comienza hasta el 2016, a pesar de que las ventajas fiscales propias de este régimen fueron introducidas por la reforma de la legislación en 2012.



Fuente: INE, BME y JLL.

Por último, se puede apreciar una relación positiva entre la incorporación de SOCIMIs al mercado y la evolución de los precios del alquiler de viviendas, logrando dinamizar de manera notable las posibilidades de inversión en el sector inmobiliario aportando liquidez y dando una mayor entrada a inversores tanto nacionales como extranjeros.

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.

A fecha de elaboración de este Documento Base Informativo no se puede estimar de una forma precisa el impacto que el Covid-19 podría tener en la economía española y en el sector de los servicios inmobiliarios, pues existe incertidumbre acerca de la duración de la pandemia y el tiempo que tardará en normalizarse la economía. El 20 de abril de 2020 el Banco de España estimó una caída del PIB en el entorno del -6,8% al -12,4% en 2020 así como una recuperación en 2021 en el entorno del 5,5% al 8,5%. De igual forma, el Banco de España prevé una aportación al PIB negativa de la inversión en vivienda en 2020 de entre el -6.9% y el -13,0% en 2020 y una recuperación en 2021 con una aportación positiva al PIB de entre el 3,8% y el 6,3%.

2.6 Análisis financiero

Se adjuntan como anexo a este Documento Base Informativo las cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, auditadas y sin salvedades.

Las cuentas anuales consolidadas del Emisor y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 no han sido aprobadas a la fecha del presente Documento Base Informativo por la Junta General de Accionistas del Emisor debido a la decisión del Consejo Administración de la Sociedad de posponer su celebración (inicialmente prevista, en segunda convocatoria, para el día 22 de abril de 2020), en atención a las incertidumbres y circunstancias excepcionales derivadas de la propagación del virus Covid-19 y la declaración del estado de alarma por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

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 2019 y 2018

(Millones de euros)	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	89,6	90,2
Otros ingresos de explotación	0,6	0,2
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o tra	-54,6	-59,7
Gastos de personal	-6,2	-4,7
Otros gastos de explotación	-10,3	-8,5
Amortización del inmovilizado	-0,3	-0,1
Resultado consolidado de explotación	**18,8**	**17,4**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	1,9	2,0
Ingresos financieros	0,0	0,1
Gastos financieros	-3,5	-3,4
Resultado consolidado antes de impuestos	**17,2**	**16,1**
Impuesto sobre beneficios	-0,1	0,5
Resultado consolidado del ejercicio	**17,1**	**16,6**

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2019 y 2018 y de la presentación anual de resultados 2019.

Principales parámetros P&G 2019-2018

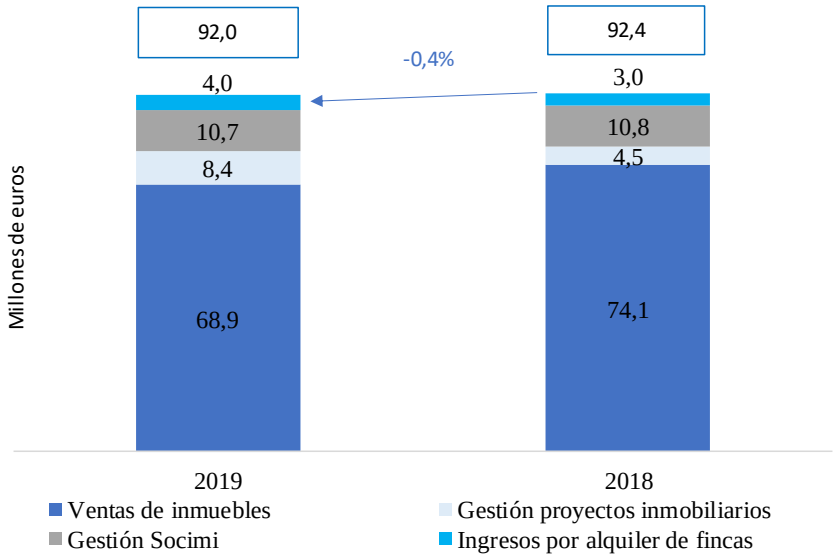
(Millones de euros)	2019	2018	Variación 2019/2018
Ingresos	92,0	92,4	*-0,4%*
Margen de las operaciones	29,7	26,6	*11,7%*
EBITDA	21,0	19,7	*6,6%*
Resultado antes de impuestos	17,2	16,1	*7,1%*
Resultado del ejercicio	17,1	16,6	*3,0%*

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2019 y 2018 y de la presentación anual de resultados 2019.

Las ventas se mantienen similares mientras que el EBITDA y el resultado antes de impuestos se incrementan un 7%.

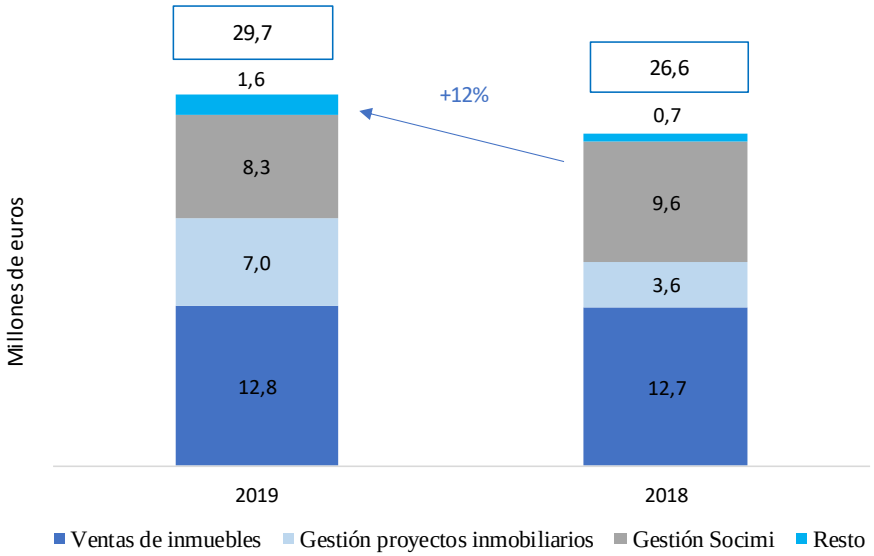
Distribución ingresos y márgenes

Ingresos por línea de negocio



Fuente: Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2019.

Margen de operaciones



Fuente: Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2019.

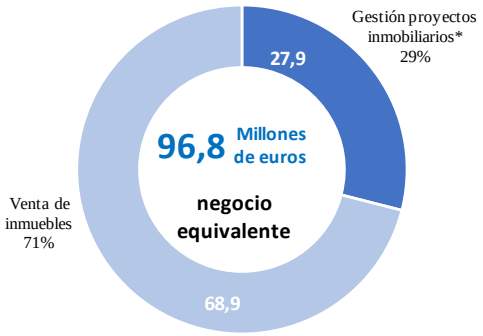
- Si bien los ingresos por Ventas de inmuebles han disminuido en 5,2 millones de euros respecto al ejercicio 2018, los ingresos por Gestión de proyectos inmobiliarios han casi duplicado la cifra del mismo periodo del año 2018, situándose en 8,4 millones de euros.

- El GAV (*Gross Asset Value* o valor bruto de los activos) de activos gestionados de la SOCIMI se incrementa en 2019 de 524,2 millones de euros a 941,8 millones de euros y se proyecta que se siga incrementando.

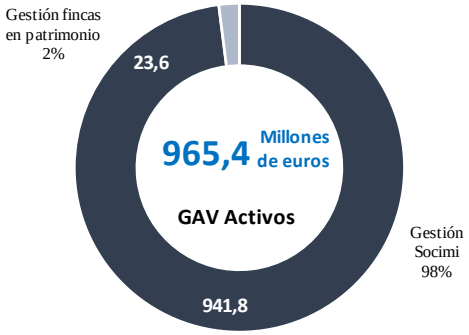
- En línea con los ingresos, el margen de operaciones se incrementa principalmente por la gestión de proyectos inmobiliarios.

(Importes en Millones de euros)

Volumen de negocio equivalente
(Negocio transaccional 2019)



Volumen de activos gestionados
(Negocio patrimonial 2019)



Fuente: Datos publicados en la presentación anual de resultados de 2019.

El negocio equivalente en la Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta del inmueble subyacente de las opciones de compra transmitidas.

Balance correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Millones de euros)	dic.-19	dic.-18
Inmovilizado	0,6	0,3
Derechos de uso	1,1	0,0
Inversiones inmobiliarias	23,6	21,7
Inversiones financieras a largo plazo	21,0	12,9
Activos por impuesto diferido	27,0	24,1
Total activo no corriente	**73,3**	**59,0**
Existencias	88,3	57,4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10,7	6,0
Inversiones finaniceras a corto plazo	0,4	0,1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5,3	8,7
Total activo corriente	**104,7**	**72,2**
TOTAL ACTIVO	**178,0**	**131,2**

	dic.-19	dic.-18
Patrimonio Neto (PN)	**75,8**	**61,5**
Deuda financiera a largo plazo	39,5	38,9
Otras deudas a largo plazo	2,5	1,7
Pasivos por impuesto diferido	2,3	1,7
Pasivo no corriente	**44,3**	**42,3**
Deuda financiera a corto plazo	47,4	16,0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10,5	11,4
Pasivo corriente	**57,9**	**27,4**
Total Pasivo	**102,2**	**69,7**
TOTAL PN Y PASIVO	**178,0**	**131,2**

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2019 y 2018 y de la presentación anual de resultados 2019.

Deuda Financiera: Estructura y vencimientos

Deuda financiera neta

(Millones de euros)	dic.-19	dic.-18
Deuda hipotecaria	35,6	18,9
Otras deudas	34,0	19,1
Deuda participativa	17,3	16,9
Total Deuda Financiera	**86,9**	**54,9**
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-5,7	-8,8
Total Deuda Financiera Neta	**81,2**	**46,1**
(-) Dación en pago deuda participativa	-17,3	-16,9
Deuda Financiera Neta ajustada	**63,9**	**29,2**

DFN Ajustada/EBITDA	**3,0x**

Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2019 y 2018 y de la presentación anual de resultados 2019.

(i) El importe de Deuda Financiera se ha ajustado por un importe de 0,2 millones de euros correspondientes al efecto de la primera aplicación de la norma NIIF16 referente a la contabilización de los arrendamientos. (ii) El dato en color azul ha sido calculado de la siguiente manera: La ratio de DFN ajustada en el 2019 se ha calculado sobre el EBITDA generado por la compañía en 2019.

A cierre de 2019 la deuda financiera, sin incluir la deuda participativa, está diversificada, en torno al 50% es deuda hipotecaria por importe de 35,6 millones de euros y el resto son otras deudas por importe de 34,0 millones de euros, procedentes principalmente de la emisión de un bono en 2018, por importe de 16,2 millones de euros y del saldo vivo de un programa de pagarés que a la fecha del presente Documento Base Informativo asciende a 12,7 millones de euros, valorados ambos a su coste amortizado.

La deuda financiera neta ajustada ha incrementado en 34,7 millones de euros en 2019 debido a las emisiones de pagarés y al incremento de deuda hipotecaria durante este período. Este incremento de deuda está asociado al incremento de existencias de la compañía.

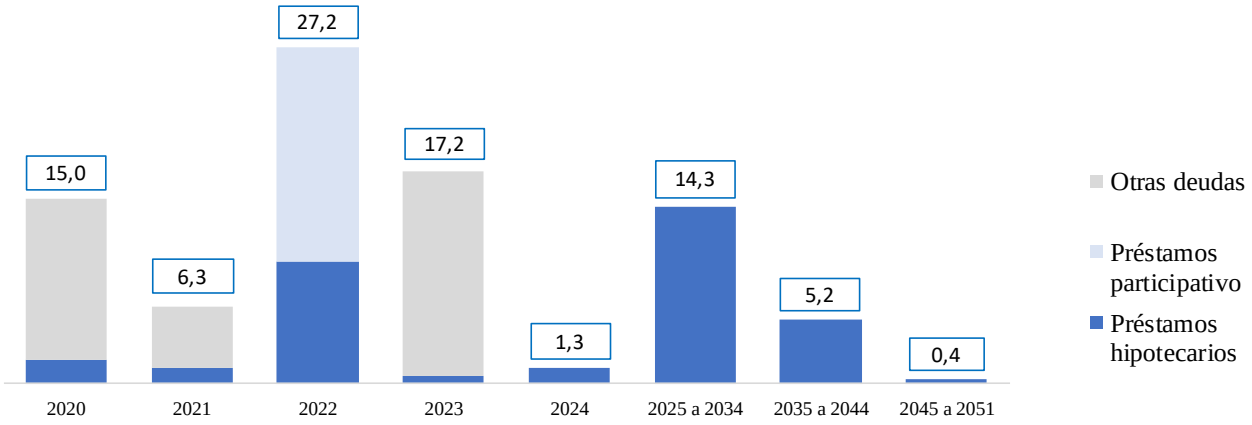
El apalancamiento de la empresa a cierre de 2019 fue de 3,0x DFN ajustada/EBITDA, por debajo del *covenant* de 3,5x DFN ajustada/EBITDA del bono emitido el 2 de octubre de 2018.

La deuda financiera neta ajustada se ha calculado descontando la deuda participativa de 17,3 millones de euros que está previsto se cancele en 2022 mediante la dación en pago del s ubicado en Canòves, de acuerdo con los términos del Convenio de Acreedores, clasificados como existencias.

El calendario de amortización de deuda financiera a 31 de diciembre de 2019

La mayor parte de la deuda financiera a corto plazo financia activos considerados como existencias, clasificándose éstas como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse

en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a estos activos se clasifica como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. El detalle de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 (en millones de euros) por vencimientos es el siguiente:



Fuente: Datos publicados en presentación anual de resultados de 2019.

Estados de Flujos de Efectivos correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 2019 y 2018.

(Millones de euros)	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	17,2	16,1
Ajustes al resultado	-6,2	-7,8
Cambios en el capital corriente	-37,3	-14,1
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-4,8	-4,5
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**-31,1**	**-10,3**
Pagos por inversiones	-0,7	-1,4
Cobros por desinversiones	0,0	1,0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**-0,7**	**-0,4**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,1	0,1
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	31,4	16,7
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-3,1	-1,1
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**28,4**	**15,7**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	**-3,4**	**5,0**
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	8,7	3,7
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	5,3	8,7

Fuente: Fuente: Datos de las cuentas auditadas 2019 y 2018.

En 2019 y 2018 ha habido una inversión en capital corriente significativa, consistente con el

fuerte aumento de existencias en estos dos ejercicios financiados con emisiones de deuda y caja acumulada.

Hechos posteriores al cierre correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

Véase "Riesgos derivados del Covid-19" en el apartado "Factores de Riesgo".

2.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje.

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad, junto con tres de sus sociedades dependientes, presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil 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 tuviera 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 2019 y 2018 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y el Acuerdo Singular, 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.	
	dic.-19	dic.-18	dic.-19	dic.-18
Deudas financieras	-	-	19.571	19.958
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	-	769	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.624	1.901	565	654
Total Pasivo	**1.624**	**2.670**	**20.136**	**20.612**

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad 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 2019 y 2018, 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.	
	dic.-19	dic.-18	dic.-19	dic.-18
Deudas a corto plazo-	270	1.039	252	268
Deudas a largo plazo-				
2020	-	257	-	451
2021	342	325	493	462
2022	325	310	16.966	15.903
2023	26	24	6	235
2024	49	46	11	10
Siguientes	358	348	61	65
Total deudas aplazadas	**1.370**	**2.349**	**17.789**	**17.394**

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha formalizado la cancelación íntegra del nominal pendiente, por importe de 769 miles de euros, 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 de 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 2020.

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 26 de febrero de 2020.

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

GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., es una sociedad constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, el 21 de noviembre de 2008, por tiempo indefinido, y con inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36372, Folio 212, Hoja M-657514, Inscripción 2ª, y en el registro de Sociedades de Valores de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 182, con NIF A-62132352 y domicilio social en Madrid, c/ Fortuny, 17, 28010, 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 2/2014, de 23 de enero, 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 "**GVC Gaesco**").

GVC Gaesco ha sido la entidad designada como asesor registrado del Emisor. Como consecuencia de dicha designación, GVC Gaesco 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.

GVC Gaesco 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.

GVC Gaesco, 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, GVC Gaesco, 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 treinta millones de euros (30.000.000,00€) (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 trescientos (300). 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. El capital y los intereses de los Pagarés estarán garantizados por el patrimonio total del Emisor.

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, 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 92 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:

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

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)

	90 DÍAS			180 DÍAS			270 DÍAS		
Tipo Nominal (%)	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

	(Plazo igual a un año)			(Plazo a más de un año)					
	365 DÍAS			540 DÍAS			730 DÍAS		
Tipo Nominal (%)	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 predeterminar 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:

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

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. Entidad Colaboradora, Agente de Pagos y entidad depositaria

A la fecha del presente Documento Base Informativo, la única entidad que colabora con el Emisor en el Programa de Pagarés es la siguiente:

ALHAMBRA PARTNERS S.V S.A.

CIF: A87039277
DOMICILIO: Pº del Club Deportivo, n.º 1 – Bloque 13 (28223 – Pozuelo de Alarcón).

El Emisor y Alhambra Partners S.V. S.A. han firmado un contrato de colaboración para el Programa de Pagarés, 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 Alhambra Partners 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, GVC Gaesco Valores, 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 (*Transeuropean 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 Concierto 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 y 23% de 50.000,01 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.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria, catastral y de seguridad social ("**RDL 18/2019**"), con efectos desde 1 de enero de 2021, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna, salvo que se apruebe una nueva prórroga de la vigencia del impuesto.

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 2,5%. 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 Pagarés 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.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del RDL 18/2019, con efectos desde 1 de enero de 2021,

está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna, salvo que se apruebe una nueva prórroga de la vigencia del impuesto.

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 un diario de difusión nacional, 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 íntegramente 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 07 de mayo de 2020

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)

ENTIDAD COLABORADORA

ALHAMBRA PARTNERS S.V. S.A.
Paseo del Club Deportivo n.º 1
Edificio 13 (28223 Pozuelo de Alarcón)

ASESOR REGISTRADO

GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A.
Calle Fortuny, 17
(28010 Madrid)

AGENTE DE PAGOS

GVC GAESCO VALORES, S.V. S.A.
Calle Fortuny, 17
(28010 Madrid)

ASESOR LEGAL

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

ANEXO: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EMISOR Y SUS SOCIEDADES DEPENDIENTES AUDITADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 23,6 millones de euros (véase Nota 7).

De acuerdo a lo descrito en la Nota 4.d, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable y no son objeto de amortización. La determinación de dicho valor razonable se realiza de acuerdo con la valoración efectuada por un tercero ajeno a la entidad como experto que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para este fin y la revisión por parte de nuestros expertos internos en valoración de dicho informe. En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar la metodología de valoración utilizada por el experto independiente, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en la valoración relativas a las tasas de descuento e inflación, periodos de comercialización e ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Por último hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.d y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que el Grupo mantiene en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 25 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir, para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

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

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

26 de febrero de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/01258
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019,
elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible		**402**	**49**
Inmovilizado material-		**188**	**259**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		188	259
Derechos de uso	**Nota 2-b**	**1.094**	-
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**23.578**	**21.660**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		**-**	**21**
Participaciones puestas en equivalencia	Nota 9	-	21
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 10**	**21.022**	**12.915**
Instrumentos patrimonio		13.397	3.038
Cuentas a cobrar a largo plazo	Notas 10 y 18	7.537	9.826
Otros activos financieros		88	51
Activos por impuesto diferido	**Nota 16**	**27.055**	**24.055**
Total activo no corriente		**73.339**	**58.959**
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias-	**Nota 11**	**88.308**	**57.395**
Terrenos y solares		18.115	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		62.916	37.671
Opciones de compra		7.277	1.609
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**10.672**	**6.038**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 12	7.139	1.126
Deudores varios	Nota 12	2.465	2.662
Personal		2	7
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	1.066	2.243
Inversiones financieras a corto plazo-		**372**	**98**
Créditos a terceros		6	13
Otros activos financieros		366	85
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	**Nota 13**	**5.353**	**8.725**
Tesorería		5.353	8.725
Total activo corriente		**104.705**	**72.256**
TOTAL ACTIVO		**178.044**	**131.215**

PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18
PATRIMONIO NETO:			
FONDOS PROPIOS-		**75.129**	**61.180**
Capital-		**32.888**	**32.888**
Capital escriturado		32.888	32.888
Prima de emisión		89.913	89.913
Reservas de la Sociedad Dominante		20.681	20.865
Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(78.256)	(92.358)
Reservas consolidadas		(3.404)	(2.783)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(2.608)	(2.853)
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		17.115	16.608
(Dividendo a cuenta)		(1.200)	(1.100)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-		**712**	**312**
Activos financieros disponibles para la venta	Nota 10	712	312
Total patrimonio neto	**Nota 14**	**75.841**	**61.492**
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas no corrientes-	**Nota 15**	**42.058**	**40.647**
Obligaciones y otros valores negociables no corrientes a largo plazo		16.185	15.827
Deudas con entidades de crédito		23.337	23.073
Otros pasivos financieros		2.536	1.747
Pasivos por impuesto diferido	**Nota 16**	**2.276**	**1.612**
Total pasivo no corriente		**44.334**	**42.259**
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas corrientes-	**Nota 15**	**47.582**	**15.969**
Obligaciones y otros valores negociables corrientes a corto plazo		12.678	258
Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		27.853	12.129
Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		2.142	561
Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		4.500	2.956
Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		409	65
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		**10.287**	**11.495**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	-	5
Acreedores varios		5.571	8.192
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		138	125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	2.221	1.870
Anticipos de clientes		2.357	1.303
Total pasivo corriente		**57.869**	**27.464**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**178.044**	**131.215**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2019.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17	89.550	90.222
Otros ingresos de explotación		578	151
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Nota 17	(54.555)	(59.721)
Gastos de personal	Nota 17	(6.151)	(4.653)
Otros gastos de explotación		(10.289)	(8.534)
Amortización del inmovilizado		(300)	(93)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio		**18.833**	**17.372**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 7	1.899	1.991
Ingresos financieros	Nota 17	49	58
Gastos financieros	Nota 17	(3.591)	(3.357)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		6	(1)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio		**17.196**	**16.063**
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	(81)	545
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio		**17.115**	**16.608**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**17.115**	**16.608**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		-	-
Resultado básico por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,53**	**0,52**
Resultado diluido por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,53**	**0,52**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	**17.115**	**16.608**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	**400**	**312**
- Por valoración de instrumentos financieros	**533**	**416**
Activos financieros disponibles para la venta	533	416
- Efecto impositivo	**(133)**	**(104)**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos consolidado (I+II+III)	**17.515**	**16.920**
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	**17.515**	**16.920**
Total de ingresos y gastos atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2017	**32.888**	**89.913**	**20.956**	**(106.023)**	**(1.593)**	**(3.013)**	**12.484**	**-**	**-**	**45.612**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-		16.608	-	312	16.920
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	13.665	(1.181)	-	(12.484)	-	-	-
Operaciones con accionistas:										
Distribución del dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(1.100)	-	(1.100)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(91)	-	-	160	-	-	-	69
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	(9)
Saldo 31 de diciembre de 2018	**32.888**	**89.913**	**20.865**	**(92.358)**	**(2.783)**	**(2.853)**	**16.608**	**(1.100)**	**312**	**61.492**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	17.115	-	400	17.515
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	14.102	(494)	-	(16.608)	1.100	-	(1.900)
Operaciones con accionistas:										
Distribución del dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)	-	(1.200)
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	(38)	-	-	(53)	-	-	-	(91)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(146)	-	-	298	-	-	-	152
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(127)	-	-	-	-	(127)
Saldo 31 de diciembre de 2019	**32.888**	**89.913**	**20.681**	**(78.256)**	**(3.404)**	**(2.608)**	**17.115**	**(1.200)**	**712**	**75.841**

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**(31.053)**	**(10.280)**
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-		**17.196**	**16.063**
Ajustes al resultado-		**(6.206)**	**(7.845)**
Amortización del inmovilizado		300	93
Correcciones valorativas por deterioro		201	579
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(6)	1
Ingresos financieros	Nota 17	(49)	(58)
Gastos financieros	Nota 17	3.591	3.357
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(1.899)	(1.991)
Otros ingresos y gastos	Nota 10	(8.344)	(9.826)
Cambios en el capital corriente-		**(37.271)**	**(14.069)**
Existencias	Nota 11	(30.921)	(15.843)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(6.073)	(1.885)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(277)	3.659
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(4.772)**	**(4.429)**
Cobros (pagos) de intereses		(2.279)	(1.915)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.493)	(2.514)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**(717)**	**(402)**
Pagos por inversiones-		**(766)**	**(1.404)**
Inmovilizado intangible		(372)	(52)
Inmovilizado material		(27)	(209)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(19)	(114)
Otros activos financieros	Nota 10	(348)	(1.029)
Cobros por desinversiones-		**49**	**1.002**
Empresas del grupo y asociadas		12	31
Otros activos financieros		37	971
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**28.398**	**15.692**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**63**	**69**
Enajenación de instrumentos de patrimonio	Nota 14	63	69
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**31.435**	**16.723**
Emisión obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	19.021	15.802
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	32.067	28.021
Emisión de otras deudas	Nota 15	4.673	5.400
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables	Nota 15	(6.500)	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 15	(14.688)	(24.062)
Devolución y amortización de otras deudas	Nota 15	(3.138)	(8.438)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		**(3.100)**	**(1.100)**
Dividendos	Nota 3	(3.100)	(1.100)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**(3.372)**	**5.010**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.725	3.715
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 13	5.353	8.725

Las Notas 1 a 22 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad del Grupo Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate, (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Renta Corporación"), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001. Su domicilio social y fiscal se sitúa, desde el 29 de octubre de 2007, en Vía Augusta, 252-260 (Barcelona), donde se encuentran sus oficinas principales.

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

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

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

Negocio transaccional

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

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

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

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

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

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta.

Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado y suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Negocio patrimonial

La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo como las ajenas cuya administración ha sido contratada a éste. En ambos casos se trata de edificios residenciales, siendo la inversión media en las ajenas superior a 10 millones de euros.

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

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante y tres de sus sociedades dependientes presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona con fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil n.º 9 de Barcelona.

El Convenio de Acreedores aprobado para el Grupo Renta Corporación contempló diferentes alternativas o propuestas de pago para aquellos créditos que gozaban de privilegio especial, así como para los créditos con consideración de ordinarios o subordinados. En este sentido, para los créditos con privilegio especial, que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos, se acordó que serían satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y tuvieron la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se propusieron en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados. Al respecto de éstos últimos, el Convenio ofreció a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contenía quitas y esperas y otra que preveía la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. En concreto, las tres alternativas propuestas fueron:

Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años.

Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos.

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

En relación con *la Alternativa A,* los créditos afectados a la misma deberían de satisfacerse en un plazo de ocho años. El primero de estos períodos anuales comenzó a contar transcurrido el primer año desde la fecha de eficacia, es decir, el día 8 de julio de 2015 y el primer pago se realizó el 8 de julio de 2016.

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

Por su parte, en relación con la *Alternativa B*, los créditos que quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso. En este sentido, las deudoras no pueden amortizar anticipadamente, salvo en caso de realización de los solares Pere IV y Cánovas de los que se habría de destinar el 80% o la totalidad de la tesorería obtenida, respectivamente, y el 50% de la caja libre disponible consolidada (en adelante, "CLD") al final de cada ejercicio, hasta el 31 de diciembre de 2021, a prorrata entre todos ellos.

Los créditos convertidos o mantenidos como participativos devengan al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1%, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 2%, si supera los veinte millones de euros; y del 3%, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente alternativa deberá ser satisfecho en un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las deudoras deberán destinar un 50 % de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B deberán de aceptar la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas, en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no tienen nada más que pedir ni reclamar a ninguna de las deudoras. En consecuencia, la totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la Alternativa B quedó garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000 miles de euros. La hipoteca fue constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constaban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

Por último, en relación con la *Alternativa C*, que contempló el tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha, con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de la sociedad íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. formalizaron un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, junto con sus asesores legales, consideraron que dicha condonación no vulneró en ningún caso las disposiciones del Convenio ni ningún precepto de la Ley Concursal, no alterándose en modo alguno el orden y la forma de satisfacción del resto de créditos concursales fijados por el Convenio.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los resultados de la aplicación del Convenio de Acreedores y el Acuerdo Singular, 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.	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Deudas financieras	-	-	19.571	19.958
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	-	769	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.624	1.901	565	654
Total Pasivo	**1.624**	**2.670**	**20.136**	**20.612**

Los saldos de estas deudas se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales consolidadas por su coste amortizado, descontados a una tasa del 5,12%. En este sentido, el detalle de los importes registrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Deudas a corto plazo-	270	1.039	252	268
Deudas a largo plazo-				
2020	-	257	-	451
2021	342	325	493	462
2022	325	310	16.966	15.903
2023	26	24	6	235
2024	49	46	11	10
Siguientes	358	348	61	65
Total deudas aplazadas	**1.370**	**2.349**	**17.789**	**17.394**

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha formalizado la cancelación íntegra del nominal pendiente bajo el Acuerdo Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) derivado del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido por importe de 769 miles de euros (Nota 16).

Otra información

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2020.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 11 de abril de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio -

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016).	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017).	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses.	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
CINIIF 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017).	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIC 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017).	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF 3 – Combinaciones de negocios (publicada en diciembre de 2017).	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 11 – Negocios Conjuntos (publicada en diciembre de 2017).	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificación NIC 12 – Impuesto sobre beneficios (publicada en diciembre de 2017).	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificación NIC 23 – Costes por intereses (publicada en diciembre de 2017).	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo que está listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 - Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018).	Clarifica como calcular el coste de servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual.	1 de enero de 2019

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas sin que de la aplicación de las mismas se haya derivado ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Al respecto de las principales normas que han entrado en vigor en el presente ejercicio, destacamos:

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 ha entrado en vigor en 2019 y ha sustituido a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central de la NIIF 16 radica en que pasa a haber un modelo contable único para los arrendatarios, que pasan a incluir en el balance de situación consolidado todos los arrendamientos, con algunas excepciones limitadas, con un impacto similar al de los arrendamientos que bajo la normativa anterior se consideraban financieros, reconociendo la amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo.

En este sentido, a efectos de transición, el Grupo Renta Corporación ha decido aplicar la NIIF 16 de forma retroactiva, sin re-expresión de la información comparativa, reconociéndose el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma directamente en el patrimonio neto consolidado a 1 de enero de 2019. Al respecto, en dicha fecha, se ha reconocido un activo por derecho de uso, medido como si la norma se hubiese aplicado desde la fecha de inicio del correspondiente contrato, que el Grupo ha registrado en el epígrafe de "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado adjunto.

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto el reconocimiento, a 1 de enero de 2019, de un activo por derecho de uso por importe de 1.277 miles de euros y un pasivo financiero por importe de 1.404 miles de euros, junto con un impacto patrimonial por importe de 127 miles de euros.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes -

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de los tipos de interés de referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma de los tipos de interés de referencia.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8: Definición de "materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los criterios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021 (1)
Modificación a la NIIF 3 – Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1: Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada el 23 de enero de 2020)	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2020

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019).

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

c) Moneda funcional

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

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

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

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-j).
- La vida útil del inmovilizado intangible, material y derechos de uso (Notas 4-a, 4-b y 2-b).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2019 con los métodos descritos en la Nota 4-d.
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-g).
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-h).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 16).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-l).

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

e) Principios de consolidación

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

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

Sociedades dependientes -

Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerciendo el poder sobre las actividades relevantes y manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Ello, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos

retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

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

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

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

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

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

Negocios conjuntos -

Se entiende por "Negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades multigrupo, realizan operaciones conjuntas o mantienen activos, de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 relativa a los Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de la participación y se incluyen en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado sociedades registradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

En los Anexos I y II se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes y negocios conjuntos, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 6 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha formalizado la constitución de Linwork Properties SOCIMI, S.A.U. mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas que se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la citada sociedad dependiente se encuentra prácticamente inactiva.

Por su parte, con fecha 15 de noviembre y 19 de noviembre de 2018, el liquidador único de las sociedades participadas Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U. y Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. otorgó sendas escrituras públicas en virtud de las cuales acordó la liquidación de las mismas.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

h) Agrupación de partidas

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

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

j) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 26 de febrero de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para los años 2020-2024. Fruto de este plan, se prevé continuar con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo, incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial.

La actualización del plan estratégico para el período 2020-2024 se rige por:

- Un contexto de mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda (Nota 1).

El plan estratégico contempla la generación de beneficios futuros y flujos de efectivo que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha. El Grupo no presenta ningún supuesto de restricción sobre sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. En este sentido, el Grupo goza de plena libertad para el desarrollo íntegro de su objeto social.

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	**17.768**
A dividendo a cuenta de resultados	1.200
A dividendo complementario	2.100
A resultados negativos de ejercicios anteriores	14.468
Total distribuido	**17.768**

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión de 23 de octubre de 2019, ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe bruto de 0,037280824 euros por acción, que ha sido íntegramente liquidado con fecha 15 de noviembre de 2019.

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2019 formulado por los Administradores con fecha 23 de octubre de 2019, de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital, ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes e Inversiones financieras a corto plazo	11.451
Existencias realizables a corto plazo	22.920
Otras cuentas por cobrar	6.528
Pasivo a corto plazo	(27.408)
Dividendo a cuenta	(1.200)
Tesorería previsible después de dividendos	**12.291**

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 1.200 miles de euros no excedía en dicha fecha la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatuarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados. En este sentido:

	Miles de Euros
Capital	32.888
Reserva legal (totalmente constituida)	6.578
Reservas distribuibles	23.238
Resultado del período - Beneficio	2.901
Total patrimonio neto	**65.605**

Dividendo a cuenta	**1.200**

Asimismo, se propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante la aprobación del pago de un dividendo complementario por un importe total de 2.100 miles de euros.

4. Normas de valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas -

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal, durante un período de 4 años.

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. en los ejercicios 2019 y 2018.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 50 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se

desarrolla a lo largo del período de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, los vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

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

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

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

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

En particular, las principales hipótesis consideradas han sido:

- Rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo del Grupo.

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

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

- Horizonte temporal; las proyecciones se hacen para un período de 50 años, contemplando una reforma total del activo, no estructural, al cabo de 30 años.

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

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

  a) Para las viviendas libres se aplica una renta de mercado con un período de comercialización de 3 meses.

  b) Para las viviendas con contrato se ha considerado la renta actual hasta la finalización del mismo, pasando a aplicar rentas de mercado a partir de ese momento, con un período de comercialización de 3 meses.

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

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

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

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

- Se comercializa a rentas de mercado, con un período de comercialización de 3 meses.

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

Para la variable Rentas, se considera una horquilla de valores de entre el +5% y el -5%, dada la recuperación incipiente del mercado inmobiliario. Para la variable Tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo esta la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2020.

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

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

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

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que el deterioro potencial máximo del ejercicio 2019, teniendo en cuenta las plusvalías latentes de los diferentes activos, sería aproximadamente de 811 miles de euros para una disminución de las rentas de un 5%, lo que significaría un deterioro total de un 3,44% sobre el valor razonable de los activos. Por otro lado, un incremento en la tasa de descuento de un 0,5% significaría un deterioro de 2.933 miles de euros, representando un 12,44% sobre el total del valor razonable a 31 de diciembre de 2019.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

2018		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable (1)	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	21.660	(665)	740	3,07%	3.180	(2.525)	11,66%
Total	**21.660**	**(665)**	**740**	**3,07%**	**3.180**	**(2.525)**	**11,66%**

(1) Valor razonable según informe de Accode Business Influencers, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2018.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que el deterioro potencial máximo del ejercicio 2018, teniendo en cuenta las plusvalías latentes de los diferentes activos, hubiera sido aproximadamente de 665 miles de euros para una disminución de las rentas de un 5%, lo que hubiera significado un deterioro total de un 3,07% sobre el valor razonable de los activos. Por otro lado, un incremento en la tasa de descuento de un 0,5% hubiera significado un deterioro de 2.525 miles de euros, representando un 11,66% sobre el total del valor razonable a 31 de diciembre de 2018.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 1.507 y 840 miles de euros (Nota 17), respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

e) Derechos de uso

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

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

En los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros -

Valoración inicial -

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

Clasificación y valoración posterior -

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros -

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

Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio propio -

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

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

Las acciones propias de la Sociedad Dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados

de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

g) Existencias

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

El Grupo ha capitalizado costes financieros durante el ejercicio 2019 por importe de 253 miles de euros (618 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

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

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas internamente. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, así como los principales costes de venta, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca. En relación a las valoraciones externas, éstas se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. en los ejercicios 2019 y 2018.

En particular, la metodología de valoración aplicada para los suelos ha sido el método "Residual Dinámico", consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo.

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

h) Deudores

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurran circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

i) Moneda funcional

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

j) Efectivo y medios equivalentes

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

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo cualquier inversión financiera que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no esté sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

k) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

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

l) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

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

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

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

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

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese –

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no mantiene provisión alguna por este concepto.

Pagos basados en acciones –

La Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente cinco planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017, 10 de mayo de 2018 y 9 de mayo de 2019 por el Consejo de Administración, respectivamente (Nota 14).

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

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

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

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

n) Impuesto sobre Sociedades

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos

importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación consolidado adjunto por su saldo neto.

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance de situación consolidado adjunto y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros, estableciendo las sociedades que conforman el Grupo un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas (Nota 16).

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

o) Ingresos y gastos

Criterio general –

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

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

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

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

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

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

Venta de bienes inmuebles –

Las ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble siempre y cuando así se hayan transferido al comprador el control sobre la propiedad de los bienes.

Prestación de servicios –

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

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

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

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

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

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

q) Transacciones con vinculadas

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

r) Información sobre medioambiente

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

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

s) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	23.578
Total activos	-	-	**23.578**

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	21.660
Total activos	-	-	**21.660**

5. Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor a cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	**17.115**	**16.608**
- procedente de actividades continuadas	17.115	16.608
	N.º de acciones	N.º de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.168	32.123
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.168	32.123
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	**0,53**	**0,52**
- procedente de actividades continuadas	0,53	0,52

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

6. Información financiera por segmentos

El Grupo, con motivo de su plan de negocio, distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: gestión transaccional y gestión patrimonial, tal y como se detalla en la Nota 1.

- La gestión transaccional se refiera a todos los inmuebles para los que, en el curso normal de sus operaciones, el Grupo ejecuta una compraventa o realiza una prestación de servicios.

- La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona, o la gestión de fincas para terceros.

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes de balance y pérdidas y ganancias consolidadas, para los ejercicios 2019 y 2018, en miles de euros:

Ejercicio 2019

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmov. Intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	-	23.578	1.684	25.262
Inversiones empresa grupo y asociadas	-	-	-	-
Inversiones financieras largo plazo	-	20.909	113	21.022
Activos por impuesto diferido	-	-	27.055	27.055
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	-	**44.487**	**28.852**	**73.339**
Existencias	88.308	-	-	88.308
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	8.912	684	1.076	10.672
Inversiones financieras a corto plazo	320	46	6	372
Tesorería	-	-	5.353	5.353
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**97.540**	**730**	**6.435**	**104.705**
TOTAL ACTIVO	**97.540**	**45.217**	**35.287**	**178.044**
PATRIMONIO NETO	-	-	**75.841**	**75.841**
Deudas no corrientes	-	6.163	33.359	39.522
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	2.536	2.536
Pasivo por impuesto diferido	-	2.178	98	2.276
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	**8.341**	**35.993**	**44.334**
Deudas corrientes	34.267	330	12.985	47.582
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	7.518	335	2.434	10.287
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**41.785**	**665**	**15.419**	**57.869**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**41.785**	**9.006**	**127.253**	**178.044**

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	77.360	12.190	-	89.550
Otros ingresos de explotación	-	578	-	578
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(54.555)	-	-	(54.555)
Gastos de personal	(4.895)	(999)	(257)	(6.151)
Otros gastos de explotación	(2.970)	(4.754)	(2.565)	(10.289)
Amortización del inmovilizado	(14)	-	(286)	(300)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**14.926**	**7.015**	**(3.108)**	**18.833**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	1.899	-	1.899
Ingresos financieros	6	-	43	49
Gastos financieros	(950)	(246)	(2.395)	(3.591)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	-	-	6
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**13.988**	**8.668**	**(5.460)**	**17.196**
Impuestos sobre beneficios	-	-	(81)	(81)
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**13.988**	**8.668**	**(5.541)**	**17.115**

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

Ejercicio 2018

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmov. Intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	-	21.660	308	21.968
Inversiones empresa grupo y asociadas	21	-	-	21
Inversiones financieras largo plazo	-	12.817	98	12.915
Activos por impuesto diferido	-	-	24.055	24.055
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**21**	**34.477**	**24.461**	**58.959**
Existencias	57.395	-	-	57.395
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	3.070	405	2.563	6.038
Inversiones financieras a corto plazo	41	57	-	98
Tesorería	-	-	8.725	8.725
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**60.506**	**462**	**11.288**	**72.256**
TOTAL ACTIVO	**60.527**	**34.939**	**35.749**	**131.215**
PATRIMONIO NETO	-	-	**61.492**	**61.492**
Deudas no corrientes	-	6.283	34.364	40.647
Pasivo por impuesto diferido	-	-	1.612	1.612
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	**6.283**	**35.976**	**42.259**
Deudas corrientes	15.220	216	533	15.969
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	10.293	763	439	11.495
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**25.513**	979	**972**	**27.464**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**25.513**	**7.262**	**98.440**	**131.215**

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	78.573	11.649	-	90.222
Otros ingresos de explotación	-	-	151	151
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(59.740)	19	-	(59.721)
Gastos de personal	(3.953)	(456)	(244)	(4.653)
Otros gastos de explotación	(2.403)	(3.606)	(2.525)	(8.534)
Amortización del inmovilizado	-	-	(93)	(93)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**12.477**	**7.606**	**(2.711)**	**17.372**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	1.991	-	1.991
Ingresos financieros	2	-	56	58
Gastos financieros	(561)	(391)	(2.405)	(3.357)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(1)	(1)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**11.918**	**9.206**	**(5.061)**	**16.063**
Impuestos sobre beneficios	-	-	545	545
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**11.918**	**9.206**	**(4.516)**	**16.608**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	74.124	4.449	11.649	90.222

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2019 y 2018.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Vivenio Residencial Socimi, S.A. (en adelante "SOCIMI Vivenio") ha supuesto más de un 10% de los ingresos procedentes de las actividades ordinarias del Grupo (Nota 18).

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**19.555**
Adiciones y dotaciones	114
Variaciones de valor	1.991
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**21.660**
Adiciones y dotaciones	19
Variaciones de valor	1.899
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**23.578**

Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2019 y 2018, por importes de 1.899 y 1.991 miles de euros, respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Nota 4-d).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de 4.669 m2 de activos residenciales y 711 m2 de locales.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones inmobiliarias se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Deuda	Valor de mercado	Deuda	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	6.388	23.578	6.601	21.660
Total	**6.388**	**23.578**	**6.601**	**21.660**

8. Arrendamientos

En su condición de arrendatario

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
En un año	172	168
De 2 a 5 años	41	37
A más de 5 años	-	-

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto en el ejercicio 2019 asciende a 60 miles de euros. El resto de los arrendamientos han pasado a contabilizarse como derechos de uso (véase Nota 2-b) en base a la NIIF 16. Por otro lado, el importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto en el ejercicio 2018 ascendía a 228 miles de euros.

Los contratos de arrendamientos más significativos corresponden a las actuales oficinas de la Sociedad Dominante en Barcelona y Madrid.

En su condición de arrendador

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

9. Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos

El saldo de las participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Alemina Investments, S.L.	-	21
Total	-	**21**

Con fecha 22 de marzo de 2019, el liquidador único de la sociedad participada Alemina Investments, S.L. ha otorgado escritura pública en virtud de la cual ha acordado la liquidación de la misma.

Asimismo, con fecha 3 de diciembre de 2018, el liquidador único de la sociedad participada Leterana Servicios y Gestiones, S.L. otorgó escritura pública en virtud de la cual acordó la liquidación de la misma.

Las participaciones en empresas multigrupo y asociadas y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan en el Anexo II.

10. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto, a cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 19)	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	13.397	-	-	13.397
Préstamos y partidas a cobrar	-	7.537	88	7.625
Total	**13.397**	**7.537**	**88**	**21.022**

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 19)	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	3.038	-	-	3.038
Préstamos y partidas a cobrar	-	9.826	51	9.877
Total	**3.038**	**9.826**	**51**	**12.915**

Con fecha 10 de abril de 2017, la Sociedad Dominante formalizó la escritura pública de constitución de la SOCIMI Vivenio (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante formalizó la transmisión del 98,0590% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada a cuatro nuevos accionistas, siendo Pylades Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al grupo APG, el nuevo accionista mayoritario con una participación, a cierre del ejercicio 2017, del 97,04% en el capital social.

Posteriormente y, mediante sucesivas ampliaciones de capital materializadas durante los meses de mayo, septiembre y noviembre de 2017, se amplió el capital social de dicha sociedad participada en un importe agregado de 128.800 miles de euros, ascendiendo las aportaciones materializadas por la Sociedad Dominante a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se materializó una nueva ampliación de capital en la citada sociedad correspondiendo a Renta Corporación la aportación de 97 miles de euros.

Asimismo, con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" con la citada SOCIMI , novado con fecha 20 de diciembre de 2018 y renovado el 27 de marzo de 2019, por el que se acuerda que la Sociedad Dominante procedería a prestar servicios

administrativos, contables y fiscales así como llevar a cabo, en exclusiva, la gestión de todo su negocio inmobiliario, incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión, de desarrollo de proyectos inmobiliarios así como las necesarias propuestas de desinversión para una adecuada rotación de activos.

Al respecto y, de acuerdo con lo establecido en el mencionado contrato, los honorarios para Renta Corporación derivados de los servicios de presentación de propuestas de inversión en aquellos casos en los que el activo sea finalmente adquirido por la SOCIMI Vivenio se percibirán del siguiente modo:

- A partir de los primeros 1.500 miles de euros, y hasta alcanzar un honorario equivalente a 7.500 miles de euros, mediante la entrega y emisión por parte de la SOCIMI Vivenio de un número de nuevas acciones de la sociedad valoradas por un importe equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo.

- A partir de los mencionados 7.500 miles de euros, los honorarios posteriores se percibirán por parte de la Sociedad Dominante, el 50% en efectivo como tesorería y el otro 50% mediante la entrega y emisión por parte de la SOCIMI Vivenio de un número de nuevas acciones de la sociedad valoradas por un importe equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo.

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

En este sentido, los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante los ejercicios 2019 y 2018 han ascendido a 10.682 y 10.809 miles de euros, respectivamente (Nota 17).

De acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios, con fecha 14 de junio de 2019 se han materializado sendas ampliaciones de capital en la SOCIMI Vivenio que han sido suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante mediante la íntegra compensación del crédito existente a 31 de diciembre de 2018, que ascendía a 9.826 miles de euros, y originado como consecuencia de los servicios prestados por Renta Corporación durante el ejercicio 2018. Asimismo, durante el ejercicio 2019 se han materializado nuevas ampliaciones de capital en la citada SOCIMI Vivenio, por un importe conjunto de 268.175 miles de euros, sobre las que el Grupo no ha suscrito importe alguno.

En consecuencia, y tras la materialización de las citadas ampliaciones, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante posee 11.628 acciones de la SOCIMI Vivenio, representativas del 2,06% de su capital social.

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Sociedad Dominante valora la mencionada participación financiera a su valor razonable, registrándose los correspondientes cambios de valor directamente en el patrimonio neto. La variación bruta del valor de cotización de las acciones de dicha sociedad participada durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 533 miles de euros, 400 miles de euros netos del efecto impositivo (416 miles de euros en 2018, 312 miles de euros netos del efecto impositivo), y se ha contabilizado con contrapartida en el epígrafe "Activos financieros disponibles para la venta" dentro del epígrafe de Patrimonio Neto denominado "Ajustes por cambio de valor" del balance de situación adjunto.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante registra una cuenta por cobrar por importe de 7.537 miles de euros con la SOCIMI Vivenio correspondiente a los honorarios devengados durante el presente ejercicio que se materializará durante el ejercicio 2020, una vez la junta general de accionistas de la SOCIMI Vivenio apruebe la correspondiente ampliación de capital, en un nuevo incremento de la participación financiera mantenida por Renta Corporación.

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

Los principales datos a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 de la citada sociedad se adjuntan en la siguiente tabla:

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

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

2018	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta
		Capital	Reservas	Resultado	Acciones propias	Otros instrumentos de patrimonio neto		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*)	C/ Velázquez 51, 1° Izq. - 28001 Madrid	286.459	15.921	(11.422)	(295)	10.933	1,94%	-

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

11. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**18.115**	**22.025**	**1.790**	**(456)**	**41.474**
Adiciones y dotaciones	-	73.243	4.629	(328)	77.544
Traspasos	-	2.124	(2.124)	-	-
Bajas y retiros	-	(59.721)	(2.357)	455	(61.623)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**18.115**	**37.671**	**1.938**	**(329)**	**57.395**
Adiciones y dotaciones	-	79.800	9.312	(156)	88.956
Bajas y retiros	-	(54.555)	(3.765)	277	(58.043)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**18.115**	**62.916**	**7.485**	**(208)**	**88.308**

Las adiciones registradas a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose ésta a cabo, en muchos casos, dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el ejercicio 2019 el Grupo ha materializado la venta de varios proyectos, bien mediante la venta de edificios enteros o a través de venta fraccionada de ciertas fincas, mediante la venta de viviendas y plazas de aparcamiento, en las ciudades de Barcelona y Madrid, que han supuesto la baja conjunta de 54.555 miles de euros de coste en el 2019 (59.721 miles de euros en el ejercicio 2018).

Los intereses capitalizados por el Grupo durante el ejercicio 2019 han ascendido a 253 miles de euros (618 miles de euros durante el ejercicio 2018).

Opciones de Compra

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Número de opciones de compra brutas (en número)	21	16
Primas brutas de opciones de compra (en miles de euros)	7.485	1.938
Derechos de inversión por opciones de compra brutas (en miles de euros)	161.728	96.275

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

El importe de las primas sobre las opciones a 31 de diciembre de 2019 asciende a 7.485 miles de euros siendo el importe de la provisión de dichas primas de 208 miles de euros (1.938 y 329 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, respectivamente). El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 148.428 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año (72.440 en el ejercicio 2018).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no mantiene deterioro alguno asociado a las partidas "Terrenos y Solares" y "Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" dado que, de acuerdo con los criterios de valoración descritos en la Nota 4-g, no se estima una reducción de su valor neto de realización.

Conforme a las condiciones del Convenio de Acreedores descritas en la Nota 1, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. constituyó hipoteca sobre el suelo registrado en la partida "Terrenos y Solares" en garantía de los acreedores adheridos a la Alternativa B del citado convenio. En este sentido, llegado el vencimiento de la deuda, los citados acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas, tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna de las deudoras. Dicha condición ha sido considerada por el experto independiente, Accode Business Influencers, S.L. en 2019 y 2018, en la determinación del valor recuperable del activo.

Como ya se ha indicado anteriormente, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a la partida "Opciones de compra" por importe de 208 miles de euros (329 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), vinculado con aquellas opciones para las que no se estima su ejecución a la fecha de vencimiento prevista.

Otros aspectos

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen compromisos de venta de promociones no reconocidos como ingreso por no estar formalizadas las escrituras de transmisión de propiedad.

Se incluyen a 31 de diciembre de 2019 y 2018 inmuebles afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes, por existir garantía hipotecaria o promesa de otorgarla, por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Terrenos y solares	17.174	18.115	16.927	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	33.761	55.104	15.191	24.841
Total	**50.935**	**73.219**	**32.118**	**42.956**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

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

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Clientes	7.139	1.126
Deudores varios	2.465	2.662
Total	**9.604**	**3.788**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el análisis de la antigüedad de la cuenta de clientes y deudores varios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no vencido	9.553	3.662
Vencido de 1 a 90 días	8	84
Vencido de 91 a 180 días	-	12
Vencido a más de 180 días	43	30
Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios	**9.604**	**3.788**

13. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" asciende a 5.353 y 8.725 miles de euros, respectivamente, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

A cierre del ejercicio 2019, el importe registrado en este epígrafe incluye 38 miles de euros indisponibles. No existen importes indisponibles a cierre del ejercicio 2018.

14. Patrimonio Neto

Capital social

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	dic-19			dic-18		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:						
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	6.624.400	21,03%	292.281	6.788.843	21,53%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	-	5,00%	1.645.099	-	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Santander Small Cap	1.168.331	-	3,55%	-	-	-
Fundación Privada Renta	1.151.098	-	3,50%	986.655	-	3,00%
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%

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

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

Prima de emisión

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

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

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2019, la reserva legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Distribución de dividendos

Con fecha 11 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo complementario sobre el resultado del ejercicio 2018, por importe de 1.900 miles de euros. Asimismo, se ha llevado a cabo durante el presente ejercicio la distribución de un dividendo a cuenta sobre el resultado del ejercicio 2019 por importe 1.200 miles de euros (Nota 3).

Acciones propias

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**807.806**	**808**	**3.013**
Pagos basados en acciones propias	(42.955)	(43)	(160)
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**

A fecha 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado,

autorizando expresamente al Consejo de Administración según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, en las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente cinco planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017, 10 de mayo de 2018 y 9 de mayo de 2019 por el Consejo de Administración, respectivamente.

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

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

Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. El plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contemplaba inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022. El plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contemplaba inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023. Adicionalmente, el plan aprobado con fecha 27 de febrero de 2019 contempla 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 contempla inicialmente la entrega de 20.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024. Finalmente, el plan aprobado con fecha 9 de mayo de 2019 contempla inicialmente la entrega de 28.454 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2019 y 2024.

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 2019 se han entregado 80.171 acciones propias (42.955 acciones en el ejercicio 2018), de acuerdo con lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 152 miles de euros (69 miles de euros en 2018), registrándose en el epígrafe "Otros gastos sociales". La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas, 146 miles de euros (91 miles de euros en 2018), se ha registrado como una minoración del epígrafe "Reservas".

15. Deudas corrientes y no corrientes

El detalle de las "Deudas corrientes y no corrientes", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	15.909	-	-	15.909	15.909
Emisiones de pagarés	-	276	-	-	-	-	276	276
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamo participativo	-	347	16.827	-	-	-	17.174	17.174
Préstamos hipotecarios	-	233	242	252	261	5.177	6.165	6.165
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	488	464	32	60	419	1.463	1.463
Arrendamientos NIIF 16	-	176	190	190	204	311	1.071	1.071
Total deudas no corrientes	**-**	**1.520**	**17.723**	**16.383**	**525**	**5.907**	**42.058**	**42.058**
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de pagarés	12.420	-	-	-	-	-	-	12.420
Comisiones e intereses	258	-	-	-	-	-	-	258
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	1.632	963	10.097	1.030	1.050	14.713	27.853	29.485
Intereses y otros	510	-	-	-	-	-	-	510
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	4.500	-	-	-	-	4.500	4.500
Intereses y otros	239	-	-	-	-	-	-	239
Arrendamientos NIIF 16	170	-	-	-	-	-	-	170
Total deudas corrientes	**15.229**	**5.463**	**10.097**	**1.030**	**1.050**	**14.713**	**32.353**	**47.582**

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	-	15.827	-	15.827	15.827
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamo participativo	-	347	330	15.778	230	-	16.685	16.685
Préstamos hipotecarios	-	225	233	242	252	5.436	6.388	6.388
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	361	457	435	29	465	1.747	1.747
Total deudas no corrientes	**-**	**933**	**1.020**	**16.455**	**16.338**	**5.901**	**40.647**	**40.647**
Obligaciones y otros valores negociables:								
Comisiones e intereses	258	-	-	-	-	-	-	258
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	319	1.165	169	6.648	178	3.969	12.129	12.448
Intereses y otros	242	-	-	-	-	-	-	242
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	2.899	-	-	-	-	2.899	2.899
Intereses y otros	65	57	-	-	-	-	57	122
Total deudas corrientes	**884**	**4.121**	**169**	**6.648**	**178**	**3.969**	**15.085**	**15.969**

Préstamo participativo no corriente

El préstamo participativo no corriente incluye la deuda correspondiente a los acreedores financieros adheridos a la Alternativa B del Convenio de Acreedores de acuerdo con lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas y cuyo vencimiento está previsto para el año 2022. Dicha deuda se registra a coste amortizado, habiendo sido descontada a una tasa del 5,12%. El valor de dicho préstamo, una vez considerados los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas, asciende a 17.174 miles de euros. Dicho incremento se corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

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

Emisión de obligaciones

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

Los gastos de formalización de los citados bonos ascendieron a 748 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la Nota 4-f, la deuda emitida se contabilizó tomando en consideración el coste amortizado de la misma. En consecuencia, los intereses devengados, así como la imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los costes de formalización se contabilizaron aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de una ratio financiera en virtud de la cual la deuda financiera neta ajustada consolidada del Grupo Renta Corporación no puede ser superior a 3,5 veces el EBITDA consolidado del Grupo Renta Corporación durante un período de más de 6 meses. A 31 de diciembre de 2019 se cumple la citada ratio y los Administradores del Grupo no estiman su incumplimiento en el corto plazo.

Emisión de pagarés

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

A 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa asciende a 12.900 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés de entre el 1,25% y el 4,00%.

Préstamos hipotecarios y otros préstamos

No corriente –

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda contraída por el Grupo para financiar las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Corriente –

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha formalizado cinco préstamos particulares por importe de 4.500 miles de euros, cuyos vencimientos están fijados para el año 2021. Los citados préstamos han sido destinados a financiar el desarrollo de ciertas promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de "Existencias" a 31 de diciembre de 2019 (Nota 11). Por su parte y, en relación con los cinco préstamos particulares mantenidos al cierre del ejercicio anterior y cuyo vencimiento estaba inicialmente previsto para el año 2020, el Grupo ha procedido a la cancelación integra de los mismos durante el presente ejercicio, habiéndose liquidado un importe de 2.899 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo mantiene a cierre del ejercicio 2019 dieciséis contratos de préstamo hipotecario, siendo el coste amortizado conjunto pendiente de amortizar de 29.261 miles de euros. Uno de estos contratos tiene su vencimiento fijado para el año 2020, otros dos contratos tienen su vencimiento fijado para el año 2022, y el resto tienen su vencimiento fijado a más de 5 años. Los citados préstamos han sido destinados a financiar el desarrollo de promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de "Existencias" a 31 de diciembre de 2019 (Nota 11).

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

Ejercicio 2019

	Miles de Euros					
			Sin impactos en flujos de caja			
	01/01/2019	Flujos de caja	Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	31/12/2019
Deudas corrientes y no corrientes:						
Emisiones de pagarés largo plazo	-	940	14	-	(678)	276
Emisiones de obligaciones largo plazo	15.827	-	144	-	(62)	15.909
Préstamo participativo largo plazo	16.685	-	-	489	-	17.174
Préstamos hipotecarios largo plazo	18.517	17.698	-	137	(2.334)	34.018
Otros préstamos largo plazo	2.899	1.601	-	-	-	4.500
Deuda concursal largo plazo	1.747	(149)	154	98	(387)	1.463
Emisiones de pagarés corto plazo	-	11.581	309	-	530	12.420
Préstamos hipotecarios corto plazo	319	(319)	-	-	1.632	1.632
Arrendamientos NIIF 16	-	(160)	-	67	1.334	1.241
Intereses y otros a corto plazo	622	243	185	(46)	3	1.007
Total pasivos de actividades de financiación	**56.616**	**31.435**	**806**	**745**	**38**	**89.640**

Ejercicio 2018

	Miles de Euros					
			Sin impactos en flujos de caja			
	01/01/2018	Flujos de caja (*)	Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	31/12/2018
Deudas corrientes y no corrientes:						
Emisiones de obligaciones largo plazo	-	15.802	25	-	-	15.827
Préstamo participativo largo plazo	14.925	-	-	1.587	173	16.685
Préstamos hipotecarios largo plazo	14.518	4.327	-	-	(328)	18.517
Otros préstamos largo plazo	4.350	(1.451)	-	-	-	2.899
Deuda concursal largo plazo	2.113	-	-	104	(470)	1.747
Préstamos hipotecarios corto plazo	368	(368)	-	-	319	319
Intereses y otros a corto plazo	621	(38)	233	-	(194)	622
Total pasivos de actividades de financiación	**36.895**	**18.272**	**258**	**1.691**	**(500)**	**56.616**

(*) No se incluye en la presente nota el efecto derivado de los pagos a largo plazo realizados durante el ejercicio 2018, relacionados fundamentalmente con el Acuerdo Singular, por importe de 1.549 miles de euros, clasificados en el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto y que se incluyen en el "Estado de flujos de efectivo" consolidado en la partida de "Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero".

Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha prestado avales a favor de terceros por importe de 3.184 miles de euros (741 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), en su mayor parte para garantizar las obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado.

Intereses

Los préstamos hipotecarios vigentes a 31 de diciembre de 2019 devengan, en su fase inicial, tipos de interés fijos de entre el 1,75% y el 3,50% y, en sus fases posteriores, tipos de interés variables basados en el Euribor más un spread sobre el mismo de entre 1,45 y 3,50 puntos básicos. Asimismo, los préstamos hipotecarios vigentes a 31 de diciembre de 2018 devengaban, en su fase inicial, tipos de interés fijos de entre el 1,80% y el 3,50% y, en sus fases posteriores, tipos de interés variables basados en el Euribor más un spread sobre el mismo de entre 1,80 y 3,50 puntos básicos.

Asimismo, el tipo de interés de los prestamos particulares vigentes a 31 de diciembre de 2019 es del 9% (9% a 31 de diciembre de 2018).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados y no pagados ascienden a 768 y 549 miles euros, respectivamente.

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como del riesgo de tipo de cambio, del riesgo de tipo de interés, del riesgo de liquidez, del empleo de derivados y no derivados y de la inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio -

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

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

Riesgo de mercado: tipo de interés –

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

El préstamo participativo, por importe nominal de 18,2 millones de euros, está garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable del Euribor más un diferencial de entre el 1% y el 3% dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En los ejercicios 2019 y 2018, al ser el resultado consolidado superior a los 10 millones de euros, este crédito ha devengado intereses variables por este concepto.

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

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono hacen que exista una cobertura natural, limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

Riesgo de crédito –

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2019, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo, que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias.

El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez -

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

Cabe destacar la realización de varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas, durante los ejercicios 2019 y 2018, con distintas entidades de crédito. Éstas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo en un plazo temporal inferior a los dos años.

Por otro lado, el Grupo Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación, como las citadas emisiones de bonos y pagarés, entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianzas con socios financieros, que permitirá ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarán mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto, y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	61	71	296	229
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	17	149	1.130	-
Hacienda Pública, por impuesto corriente	988	2.023	474	567
Aplazamientos Acuerdo Singular Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	-	769
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	-	-	265	259
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	56	46
Total saldos corrientes	**1.066**	**2.243**	**2.221**	**1.870**
Pasivos por impuesto diferido	-	-	2.276	1.612
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas	25.057	22.049	-	-
Otros activos por impuesto diferido	1.998	2.006	-	-
Total saldos no corrientes	**27.055**	**24.055**	**2.276**	**1.612**

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades y por el Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que las sociedades integrantes del Grupo pasaron a la tributación individual. Durante el ejercicio 2015, una vez aprobado del Convenio de Acreedores mencionado en la Nota 1, el Grupo Renta Corporación volvió a la tributación consolidada avanzada por Impuesto Sobre el Valor Añadido.

La Sociedad Dominante y la entidad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. tributan en el Impuesto Sobre el Valor Añadido aplicando el Régimen de Prorrata Especial.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

Asimismo, con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros, en un 50% si la cifra de negocio se encuentra entre los 20 y 60 millones de euros y en un 70% si la cifra de negocio es inferior a los 20 millones de euros. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

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

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			**22.676**
Diferencias permanentes:			
Donaciones	277	-	277
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Donaciones	-	(20)	(20)
Deterioro opciones de compra	-	(425)	(425)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	3.240	-	3.240
Deducción 30% importe de gastos amortización contable	-	(16)	(16)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	328	-	328
Gastos financieros no deducibles	735	-	735
Base imponible (resultado fiscal)	**4.580**	**(461)**	**26.795**

El aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponde principalmente con la reversión e imputación en la base imponible de los ajustes negativos registrados en concepto de quitas y esperas de los créditos concursales.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	20.725	22.676
Diferencias permanentes	257	277
Resultado contable ajustado	**20.982**	**22.953**
Cuota al 25%	(5.246)	(5.738)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(619)	(801)
Deducciones	71	430
Compensación bases imponibles negativas	3.232	3.754
Activación de crédito fiscal	3.008	2.289
Activación otros diferidos	-	1.148
Pasivos por impuesto diferido revalorizaciones inversiones inmobiliarias y otros	(530)	(558)
Otros ajustes	3	21
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**(81)**	**545**
- Por impuesto corriente	(3.089)	(2.882)
- Por impuesto diferido	3.008	3.427

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019 corresponden a la mejor estimación posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y pueden diferir de la liquidación definitiva del impuesto del ejercicio cuyo plazo de presentación comprende del 1 al 25 de julio de 2020.

Impuestos diferidos de activo netos

El movimiento del saldo de las cuentas de activos por impuesto diferido netos a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros								
	31/12/2017	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2018	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2019
Activos por impuesto diferido:									
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	23.151	2.289	(810)	(769)	23.861	3.008	(623)	2	26.248
Otros	698	1.414	(106)	-	2.006	67	(69)	(6)	1.998
Pasivos por impuesto diferido	(3.391)	-	810	769	(1.812)	-	623	(2)	(1.191)
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo netos	**20.458**	**3.703**	**(106)**	**-**	**24.055**	**3.075**	**(69)**	**(6)**	**27.055**

Tras la aprobación del Convenio de Acreedores en sentencia de 8 de julio de 2014 las sociedades del Grupo reconocieron las deudas concursadas a su valor razonable. Esta situación supuso que en el ejercicio 2014 se reconocieron ingresos financieros por quitas y por efecto de la actualización de las deudas concursadas, las esperas, por un importe de 54.985 miles euros en Renta Corporación Real Estate, S.A. y de 56.417 miles de euros en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Dicha situación implicó que, en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, el Grupo, atendiendo al criterio establecido en la Ley sobre el Impuesto sobre Sociedades, realizase los correspondientes ajustes negativos como consecuencia de los ingresos registrados en el ejercicio por las quitas y esperas. Estos ajustes serían imputados en las bases imponibles futuras a medida que procediera registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite de los citados ingresos. No obstante, en el supuesto de que el importe del ingreso mencionado sea superior al importe total de gastos financieros pendientes de registrar, derivados de la misma deuda, la imputación de aquél en la base imponible se realizará proporcionalmente a los gastos financieros registrados en cada período impositivo respecto de los gastos financieros totales pendientes de registrar derivados de la misma deuda.

En consecuencia, los pasivos por impuesto diferido asociados a estas diferencias temporarias, que serán revertidas hasta el vencimiento de las deudas, año 2022 para los créditos ordinarios y año 2030 para los subordinados, ascendían en el momento inicial a 27.850 miles de euros. El Grupo disponía a 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 miles de euros, para las cuales no se venían registrando los activos por impuesto diferido, que los Administradores entendieron que, por su naturaleza, su pertenencia a la misma autoridad fiscal, con un horizonte temporal superior a la reversión de los pasivos por impuesto diferido, y por el hecho de que en parte se originaron por los efectos de la misma salida del concurso de acreedores, debían ser objeto de reconocimiento hasta igualar el importe de los pasivos por impuesto diferido, por importe de 27.850 miles de euros.

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

De acuerdo con lo anteriormente indicado, el Grupo ha revertido en el ejercicio 2019 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas por importe de 2.492 miles de euros (3.240 miles de euros en el ejercicio 2018), cuyos impuestos diferidos asociados ascienden a 623 miles de euros (810 miles de euros en el ejercicio 2018).

A 31 de diciembre 2019, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 27.055 miles de euros, cuya recuperación se ha estimado de acuerdo con la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2020.

Fruto de este plan, se prevé continuar con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo, incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2020-2024 se rige por:

- Un contexto de mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda (Nota 1).

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar

La legislación del Impuesto de Sociedades en vigor establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2019 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros			
	31/12/2018	Generación Bases Imponibles	Compensación Bases Imponibles	31/12/2019
2008	29.812	-	(2.822)	26.990
2009	15.254	-	-	15.254
2010	35.822	-	(10.104)	25.718
2011	7.213	-	-	7.213
2012	43.394	-	-	43.394
2013	2.874	-	-	2.874
2014	42.976	-	-	42.976
2016	2	-	(2)	-
2019	-	53	-	53
Total	**177.347**	**53**	**(12.928)**	**164.472**

Por tanto, el crédito fiscal por bases imponibles negativas para las cuales se ha registrado el activo por impuesto diferido asociado a los hechos descritos con anterioridad a 31 diciembre de 2019 asciende a 104.060 miles de euros sobre un total de 164.468 miles de euros.

Impuesto diferido de activo por gastos financieros pendientes de deducir

En la tabla siguiente se presentan los gastos financieros pendientes de deducir a 31 de diciembre de 2019 generados por el Grupo, registrados y no registradas en el balance de situación adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	31/12/2018	Adiciones	31/12/2019
2012	478	-	478
2013	3.917	-	3.917
2014	463	-	463
2015	785	-	785
2016	640	-	640
2017	635	-	635
2018	735	-	735
2019	-	96	96
Total	**7.653**	**96**	**7.749**

Impuestos diferidos de pasivo

	Miles de Euros					
	31/12/2017	Adiciones	31/12/2018	Adiciones	Otros movimientos	31/12/2019
Revalorizaciones inversiones inmobiliarias y reversión de la amortización	950	558	1.508	537	(6)	2.039
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	-	104	104	133	-	237
Total pasivos por impuesto diferido	**950**	**662**	**1.612**	**670**	**(6)**	**2.276**

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

17. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ventas de inmuebles	68.896	74.124
Gestión de proyectos inmobiliarios	8.465	4.449
Prestación de servicios patrimonial (Nota 10)	10.682	10.809
Alquileres (Nota 8)	1.507	840
Total	**89.550**	**90.222**

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

Como parte de los ingresos registrados en la partida "Venta de inmuebles" correspondiente al ejercicio 2019 se incluye la transmisión materializada en el presente ejercicio de una finca y de un edificio a construir por parte del Grupo. En este sentido, durante el ejercicio 2019 se ha formalizado escritura pública de compraventa de la finca y de la obra nueva en construcción, la cual será adquirida por el cliente conforme se ejecute el proyecto por accesión. En relación con la compraventa de la finca, a 31 de diciembre de 2019, un importe de 1.700 miles de euros se encuentra pendiente de cobro y registrado en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación consolidado adjunto toda vez que, de acuerdo con el contrato firmado, su cobro se materializará durante la fase de construcción del edificio, una vez certificado el 75% de la obra.

Por su parte, en relación con el edificio futuro a construir bajo la modalidad de contrato "llave en mano" y, de acuerdo con lo establecido en la normativa contable en vigor, el Grupo ha registrado el ingreso asociado al avance ejecutado al cierre del ejercicio 2019 aplicando el método del porcentaje de realización, tomando como referencia la proporción que representan los costes incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de costes. A 31 de diciembre de 2019 el ingreso reconocido asciende a 1.244 miles de euros, cuya contrapartida se encuentra íntegramente en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" toda vez que, si bien se corresponde con obra ejecutada, no alcanza a la fecha de cierre el hito de facturación establecido contractualmente. La totalidad del proyecto se estima quedará ejecutado y facturado durante el ejercicio 2020.

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

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 11)	(79.800)	(72.625)
Traspaso de opciones de compra (Nota 11)	-	(2.124)
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	**79.800**	**74.749**
Variación de existencias de las bajas (Nota 11)	(54.555)	(59.721)
Total	**(54.555)**	**(59.721)**

Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	5.370	4.087
Seguridad Social a cargo de la Empresa	622	494
Otros gastos sociales	159	72
Total	**6.151**	**4.653**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la partida de "Otros gastos sociales" incluye, entre otros, 152 y 69 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio de los planes de acciones para empleados y directivos, para el Consejero Delegado y para personal clave descritos en la Nota 14.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2019 y 2018 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos financieros:		
Otros Ingresos financieros	49	58
Total ingresos financieros	**49**	**58**
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Nota 1)	(745)	(1.691)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(3.099)	(2.284)
Gastos financieros capitalizados (Nota 11)	253	618
Total gastos financieros	**(3.591)**	**(3.357)**
Total Resultado Financiero (Pérdida)	**(3.542)**	**(3.299)**

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Ventas y servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Otras empresas vinculadas:				
Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L.	163	-	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	(197)	-
Nescam 2006, S.L.U.	82	-	-	-
Novidersi, S.L.	1.457	-	-	-
Oravla, S.L.	2	-	-	(61)
Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	9.126	-	-	-
Second House	181	-	-	-
Jose María Cervera / Mercedes Blasco	177	-	-	-
Iglú Verde, S.L.	63	-	-	-
Vivenio Alfa, S.L.	17	-	-	-
Total	**11.268**	-	**(197)**	**(61)**

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Ventas y servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Otras empresas vinculadas:				
Ainoa Grandes Massa	-	(12)	-	-
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(119)	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	(277)	-
Nescam 2006, S.L.U.	15	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(20)	-	(24)
Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	10.794	-	-	-
Total	**10.809**	**(151)**	**(277)**	**(24)**

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 7)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo (Nota 12)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Otras empresas vinculadas:				
Nescam 2006, S.L.U.	-	17	-	-
Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	7.537	354	-	-
Total	**7.537**	**371**	-	-

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 10)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo (Nota 15)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Empresas del grupo y asociadas:				
Alemina Investments, S.L.	-	-	-	5
Otras empresas vinculadas:				
José Mª Cervera	-	-	-	9
Nescam 2006, S.L.U.	-	18	-	-
Oravla, S.L.	-	-	1.024	-
Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	9.826	361	-	-
Total	**9.826**	**379**	**1.024**	**14**

19. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Ejercicio 2019

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

Ejercicio 2018

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

Durante el ejercicio 2019 no se han producido nombramientos de nuevos consejeros. Durante el ejercicio 2018 fue nombrada consejera dominical Cristina Orpinell Kristjansdottir.

Los actuales miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Ejercicio 2019			Ejercicio 2018		
	Directas	Indirectas	Total	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	20,14%	21,03%	0,89%	20,64%	21,53%
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	-	5,00%	5,00%	-	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,63%	-	1,63%	1,63%	-	1,63%
D. David Vila Balta (*)	0,28%	-	0,28%	0,54%	-	0,54%
D. Manuel Valls Morató	0,08%	-	0,08%	0,08%	-	0,08%
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06%	-	0,06%	0,06%	-	0,06%

(*) Consejeros ejecutivos

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, a cierre del ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de dicha Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas en el Grupo Renta Corporación durante los ejercicios 2019 y 2018 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*)	1.041	872
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	171	161
Retribución comisiones Delegadas	76	76
Total	**1.288**	**1.109**

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección. Incluye el Plan de acciones del Vicepresidente y Consejero Delegado.

A cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados del Grupo por importe de 59 miles de euros en ambos ejercicios. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida.

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la Alta Dirección

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

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2019 han ascendido a 1.426 miles de euros, 1.041 de ellos en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (1.142 y 872 miles de euros durante el ejercicio 2018, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluye para el ejercicio 2019 la entrega de 15.232 acciones por importe de 59 miles de euros (8.539 acciones por importe de 33 miles de euros entregadas

para 2018) al Consejero Delegado y 8.114 acciones por importe de 32 miles de euros (4.269 acciones por importe de 16 miles de euros para 2018) al Director General Corporativo, correspondientes a los planes de acciones establecidos por el Grupo que se mencionan en la Nota 14.

Las acciones establecidas en los planes a entregar en los ejercicios 2020 a 2024 al Consejero Delegado y al Director General Corporativo ascienden a 41.774 y 30.385 acciones, respectivamente (37.006 y 18.500 acciones, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018 para el período 2019-2020).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los dos Consejeros Ejecutivos miembros de la alta dirección tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

20. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados 2019		N.º Medio de empleados 2018	
	2019		2018					
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	3	-	3	-	3	-	3	-
Titulados, técnicos y administrativos	19	24	15	23	19	24	13	22
Total	**22**	**24**	**18**	**23**	**22**	**24**	**16**	**22**

Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	88	72
Otros servicios de verificación	56	11
Total servicios de auditoría y relacionados	**144**	**83**
Otros servicios	-	61
Total servicios profesionales	**-**	**61**

21. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	3	4
Ratio de operaciones pagadas	3	4
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	3

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	102.032	83.056
Total pagos pendientes	918	3.457

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes a cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modificó la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación estableció que el período máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013, sería de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

22. Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2019 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria.

ANEXO I
ENTIDADES DEPENDIENTES

	% participación				31.12.19			31.12.18			Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros			Miles de euros				
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	Capital	Reservas	Resultado	Capital	Reservas	Resultado		
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	204	30.440	3.399	204	23.706	6.677	-	2
Linwork Properties SOCIMI, S.A. (**) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	-	-	-	200	-	(53)	n/a	n/a	n/a	-	3
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	-	-	100%	100%	3	(3)	56	3	(2)	(1)	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1

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

ANEXO II
NEGOCIOS CONJUNTOS

	% participación				31.12.19			31.12.18			Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros			Miles de euros				
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	Capital	Reservas	Resultado	Capital	Reservas	Resultado		
Alemina Investments, S.L. (*) Serrano, 41, 4º - Madrid	Liquidada	10%	Liquidada	-	n/a	n/a	n/a	211	95	(30)	-	1

(*) Sociedad no auditada.
(1) Negocio edificios.

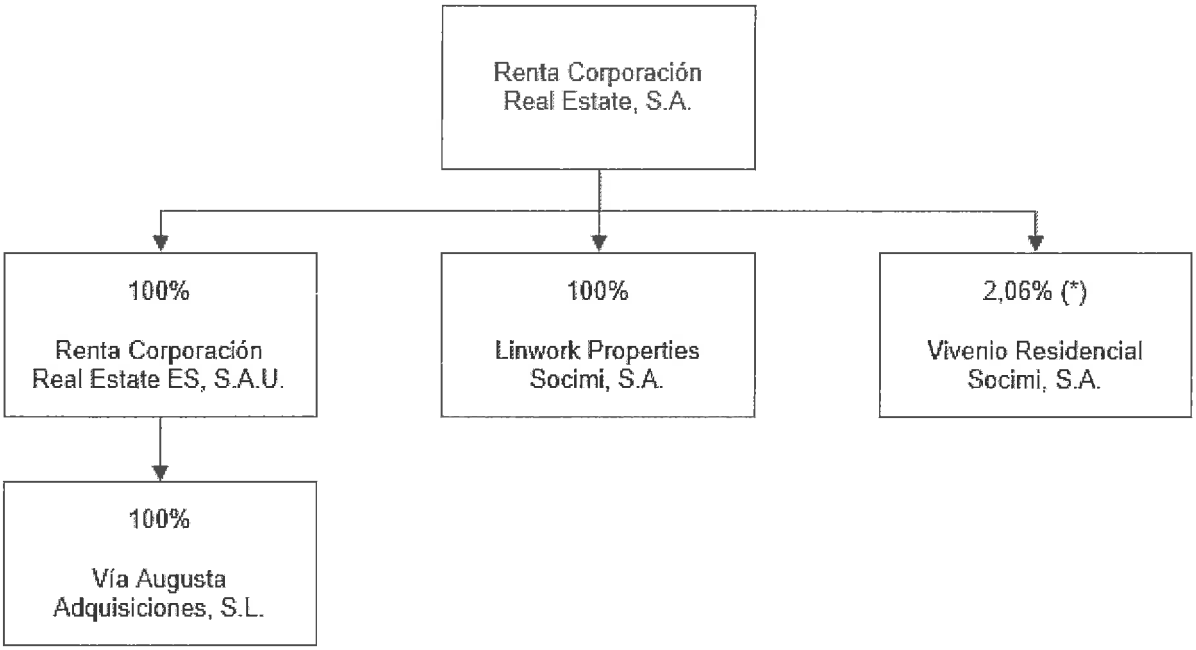
Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. *Situación del Grupo*

Renta Corporación es un grupo inmobiliario que cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de la compañía se centra básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del grupo Renta Corporación es la siguiente:



(*) El porcentaje de participación no incluye los derechos de crédito de 7,5 millones de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2020.

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

Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la realización de operaciones de valor añadido para los distintos usos de los activos. El "added-value" se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender, entre otros, cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de la creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como:

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

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

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

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

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

   Renta Corporación compra, rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en el balance del Grupo. El plazo medio de maduración de estas operaciones se puede situar alrededor de los 12 meses.

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

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

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

Negocio patrimonial

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

Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad mayoritaria se centra en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española. Con la incorporación de esta nueva línea de negocio, la compañía 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, la compañía continúa avanzando con los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos inmobiliarios en España, uno de ellos con foco en inmuebles de oficinas y logísticos y el segundo, en activos hoteleros.

Por otro lado, y no considerándose una línea de negocio en sí mismo, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en arrendamiento.

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

2. *Evolución y resultado de los negocios*

Renta Corporación cierra el ejercicio 2019 con un **resultado neto** de 17,1 millones de euros, superando el resultado del ejercicio 2018, que fue de 16,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 3%.

Los **ingresos de las operaciones** del ejercicio 2019, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 90,1 millones de euros frente a los 90,4 millones de euros del ejercicio 2018. Adicionalmente, las **variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias** han ascendido en el ejercicio 2019 a 1,9 millones de euros, frente a los 2,0 millones de euros del ejercicio 2018.

El conjunto de **gastos de personal** del ejercicio 2019 del Grupo se sitúa en 6,1 millones de euros, frente a los 4,7 correspondientes al ejercicio 2018.

El **EBITDA** se calcula excluyendo las amortizaciones del resultado de explotación e incluyendo la revalorización de las inversiones inmobiliarias. El incremento relativo de los gastos de estructura ha sido inferior al incremento experimentado por el margen de operaciones, por lo que el EBITDA aumenta hasta los 21,0 millones de euros frente a los 19,7 millones de euros alcanzados en el 2018.

El **resultado consolidado de explotación** incluyendo las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias ha alcanzado los 20,7 millones de euros frente a los 19,4 millones de euros de 2018. El incremento se debe principalmente a una mejora en el margen por operación.

El **resultado financiero neto** del ejercicio arroja un gasto neto de 3,5 millones de euros e incrementa en 0,2 millones de euros en relación con el del año 2018. Por un lado, los gastos financieros han aumentado en 1,4 millones de euros, en comparación con el ejercicio 2018, como consecuencia del aumento de actividad y del nivel de endeudamiento en el ejercicio 2019. En sentido contrario, a nivel comparativo con el año anterior, se produce una mejora de 1,2 millones de euros debido, principalmente, a que en el ejercicio 2018 se reconoció un gasto adicional asociado a la remuneración del préstamo participativo que no se ha repetido en el ejercicio 2019.

La diversificación en las fuentes de financiación, ya iniciada en el ejercicio 2018 con la emisión de bonos, ha continuado a lo largo del ejercicio 2019 y ha supuesto un acceso a la financiación superior y más ágil, además de una disminución en el coste medio de la deuda.

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

A 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa asciende a 12.900 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés de entre el 1,25% y el 4,00%.

Renta Corporación ha registrado un gasto de 0,1 millones de euros en concepto de **impuesto sobre sociedades**, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Gasto por impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de 3,1 millones de euros.

- Reconocimiento de un activo fiscal y de un impuesto anticipado, con un impacto positivo en la cuenta de resultados por un importe total de 3,0 millones de euros, correspondientes, por un lado, a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros y, por otro, a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores y que se estima recuperar en los próximos 5 años.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el ejercicio 2019 con un **resultado neto de 17,1 millones de euros**, un 3% superior al obtenido en el ejercicio 2018, que fue de 16,6 millones de euros.

El **activo no corriente** asciende a 73,3 millones de euros. La cifra total incrementa en 14,3 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2018 debido básicamente a:

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,7	0,3	1,4
Inversiones inmobiliarias	23,6	21,7	1,9
Participaciones en vehículos	13,4	3,0	10,4
Cuentas para cobrar a largo plazo	7,6	9,9	-2,3
Activos por impuesto diferido	27,0	24,1	2,9
Total activo no corriente	**73,3**	**59,0**	**14,3**

- Un aumento del inmovilizado y derechos de uso por importe de 1,4 millones de euros, respecto al mes de diciembre del ejercicio pasado, debido, principalmente, a la primera aplicación de la norma NIIF16 referente a la contabilización de los arrendamientos. La contrapartida se encuentra recogida en las deudas a largo y a corto plazo.

- Un aumento del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias hasta 23,6 millones de euros, frente a los 21,7 millones de euros del ejercicio anterior.

- Aumento de los instrumentos de patrimonio derivado fundamentalmente del efecto conjunto de la conversión de los créditos en acciones de la Socimi Vivenio por importe de 9,8 millones de euros, la revalorización bruta de las acciones de la Socimi Vivenio por importe de 0,5 millones de euros y la constitución en este ejercicio de Linwork Properties SOCIMI, S.A.U.

- La disminución neta de las cuentas a cobrar a largo plazo por importe de 2,3 millones de euros se debe al efecto conjunto de:

  a. Un aumento por aquellos servicios facturados a la Socimi Vivenio y el Incentive Fee devengado en el 2019 que, de acuerdo con el contrato de gestión formalizado con la Sociedad Dominante, se cobrarán mediante la entrega y emisión por parte de la Socimi Vivenio de un número de nuevas acciones en la compañía equivalente al valor nominal de la cuenta por cobrar en la fecha de su devengo por importe de 7,5 millones de euros.

  b. La conversión en acciones durante el ejercicio 2019 de los servicios e Incentive Fee devengados durante el ejercicio 2018, por importe de 9,8 millones de euros.

- Aumento de los "Activos por impuesto diferido" por importe de 2,9 millones de euros. La cifra neta total del "Activo por impuesto diferido" reconocido asciende a 27,0 millones de euros, correspondiente en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 59 millones de euros de bases imponibles negativas.

Las **existencias** se sitúan en 88,3 millones de euros, incrementando en 30,9 millones de euros respecto al cierre de 2018, debido principalmente a la inversión en la compra de nuevos activos y la transformación de los activos en cartera, compensada en parte por las ventas del ejercicio 2019. Esta cifra incluye opciones de compra netas por valor de 7,3 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos de 148,4 millones de euros.

La cartera de negocio, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a cierre del año asciende a 211,3 millones de euros.

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

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Clientes y efectos a cobrar	7,1	1,1	6,0
Cuentas por cobrar con Hacienda	1,1	2,2	-1,1
Otros deudores	2,5	2,7	-0,2
Total deudores	**10,7**	**6,0**	**4,7**

Al cierre de ejercicio 2019, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 10,7 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- Clientes y efectos a cobrar: Se han producido un aumento por 6,0 millones de euros debido al cobro aplazado de ventas realizadas en el último trimestre del año.

- Cuentas por cobrar con Hacienda: Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública, que disminuye en 1,1 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2018, por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.

- Otros deudores: Este epígrafe disminuye en 0,2 millones de euros en comparación con diciembre 2018 debido, básicamente, a la variación en los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

El **patrimonio neto** se sitúa en 75,8 millones de euros incrementando en 14,3 millones de euros respecto a los 61,5 millones de euros del mes de diciembre de 2018, siendo los movimientos más relevantes:

- La generación del resultado del ejercicio por importe 17,1 millones de euros.
- Aprobación por la Junta General de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2019, de un dividendo complementario sobre el resultado del ejercicio 2018, por importe de 1,9 millones de euros repartido el 30 de abril de 2019.
- Aprobación por el Consejo de Administración del 23 de octubre de 2019, del reparto de un dividendo a cuenta por importe de 1,2 millones de euros, repartido el 15 de noviembre de 2019.
- La revalorización neta de las acciones de la Socimi Vivenio, según la cotización a 31 de diciembre de 2019, por importe neto de 0,4 miles de euros.

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Capital y reservas	59,2	45,7	13,5
Dividendo a cuenta	-1,2	-1,1	-0,1
Ajustes por cambio de valor	0,7	0,3	0,4
Resultado período	17,1	16,6	0,5
Patrimonio neto	**75,8**	**61,5**	**14,3**

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

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Deuda convenio a largo plazo	1,4	1,7	-0,3
Impuestos diferidos	2,3	1,7	0,6
Arrendamientos NIIF 16	1,1	0,0	1,1
Total Acreedores a largo plazo	**4,8**	**3,4**	**1,4**

- Deuda Convenio a largo plazo: en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,4 millones de euros, pagadera en los tres próximos años. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.
- Impuestos diferidos: este epígrafe se sitúa en 2,3 millones de euros, e incrementa en 0,6 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2018 debido principalmente a la revalorización de las inversiones inmobiliarias.
- Arrendamientos financieros a largo plazo: este epígrafe asciende a 1,1 millones de euros y surge como consecuencia de la primera aplicación de la norma NIIF 16 referente a la contabilización de los arrendamientos.

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

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Acreedores a corto plazo	5,6	8,2	-2,6
Arras por preventas y anticipos	2,4	1,3	1,1
Otras deudas a corto plazo	2,3	1,9	0,4
Arrendamientos NIIF 16	0,2	-	0,2
Total otras deudas	**10,5**	**11,4**	**-0,9**

- Los *acreedores a corto plazo* se sitúan en 5,6 millones de euros, disminuyendo en 2,6 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2018. Se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.

- Las *arras por preventas y anticipos* se sitúan en 2,4 millones de euros, 1,1 millones de euros superiores a las de cierre del ejercicio 2018, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 11,7 millones de euros en Madrid, y de 4,0 millones de euros en Barcelona.

- *Otras deudas a corto plazo* ascienden a 2,3 millones de euros, incrementando en 0,4 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2018 y se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

La **deuda neta** total asciende a 81,2 millones de euros, 35,1 millones de euros superior a la de cierre de 2018 debido primordialmente al incremento en la financiación de nuevas operaciones y la emisión de pagarés realizada.

(M€)	Dic-19	Dic-18	Var.
Deuda hipotecaria	35,6	18,9	16,7
Otras deudas	34,0	19,1	14,9
Deuda participativa	17,3	16,9	0,4
Total Deuda Financiera	**86,9**	**54,9**	**32,0**
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-5,7	-8,8	3,1
Total Deuda Financiera Neta	**81,2**	**46,1**	**35,1**

3. *Cuestiones relativas al medioambiente y al personal*

Medioambiente

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

Personal

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y especialización. Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran el Grupo. En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y facilitando, en la medida de lo posible, la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

4. *Liquidez y recursos de capital*

Liquidez y recursos de capital

En el presente ejercicio, además de los préstamos para la compra y rehabilitación de activos, los préstamos particulares y los bonos, se ha incorporado como fuente de financiación la línea de pagarés mencionada anteriormente.

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

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 31 de diciembre de 2019 el mismo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, en el resultado de las operaciones, la liquidez, los gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

En cualquier caso, cabe destacar que Renta Corporación dispone de 59 millones de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supone un crédito fiscal de 14,8 millones de euros. Esto supone que se soportará menos gasto por impuesto de sociedades en los próximos ejercicios.

5. *Principales riesgos e incertidumbres*

Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el

riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados, e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

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

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

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo, de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante préstamos particulares, la emisión de pagarés y de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años. La emisión de bonos fue realizada por la Sociedad, con fecha 2 de octubre de 2018, por importe de 16,5 millones de euros, remunerado con un cupón al 6,25%.

A 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por el Grupo bajo el citado programa de pagarés asciende a 12.900 miles de euros de valor nominal, con unos tipos de interés de entre el 1,25% y el 4,00%.

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18,2 millones de euros, garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (ver Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable del Euribor más un diferencial, entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En los ejercicios 2018 y 2017 este préstamo ha devengado un tipo de interés con un diferencial del 1%.

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

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono, hacen que exista una cobertura natural limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2019, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo, que ha conseguido mejorar su acceso a la financiación y obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias.

El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad, bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

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

Cabe destacar la realización de varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas, durante los ejercicios 2019 y 2018, con varias entidades de crédito españolas. Estas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal inferior a los dos años.

Por otra parte, Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación, como la mencionada emisión de bonos y pagarés. También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitirá ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarán mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto, y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

6. *Información sobre la evolución previsible del Grupo*

Con fecha 26 de febrero de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para los años 2020-2024. Fruto de este plan, se prevé continuar con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2020-2024 se rige por:

- Un contexto de mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

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

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

La actividad de la Socimi Vivenio, iniciada durante el 2017 y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario con un capital superior al 95%, y de la que Renta Corporación Real Estate, S.A. es accionista y el gestor en exclusiva, se consolida como una línea de negocio relevante para Renta Corporación. Durante este año, Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi Vivenio, por importe de 10,7 millones de euros, en línea con los 10,8 millones obtenidos a finales del ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2019, la Socimi Vivenio ha comprado ocho nuevos activos residenciales en explotación, dos solares para su futura promoción y adquirido compromisos de compra de un activo "llave en mano". Todos estos activos están ubicados en Barcelona y Madrid, y suman un importe total de compra de 360 millones de euros.

7. *Información en materia de pago a proveedores*

A 31 de diciembre de 2019, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 3 días.

8. *Investigación y desarrollo*

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. *Acciones propias e información bursátil*

Durante el ejercicio 2019 se han adquirido 90.106 acciones propias, vendido 62.208 acciones propias y entregado 80.171 acciones a empleados cuyo valor a fecha de entrega ha ascendido 0,2 millones de euros, registrándose en el epígrafe de "Otros gastos sociales" e "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2019 tiene un total de 712.578 acciones propias frente a las 764.851 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2018. El valor nominal de dichas acciones asciende a 0,7 millones de euros.

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2019 con un valor de 3,15 euros por acción, un 1% por debajo de los 3,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2019 es de 103,6 millones de euros, habiéndose negociado durante el ejercicio 12,6 millones de acciones con un valor de 44,8 millones de euros.

La compañía cuenta con un contrato de liquidez suscrito en el mes de noviembre de 2019, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas y por la normativa vigente de aplicación.

El pasado 14 de junio de 2019, el Comité Asesor Técnico (CAT) incorporó a Renta Corporación en el índice Ibex Small Cap.

10. *Hechos posteriores*

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

11. *Informe Anual de Gobierno Corporativo*

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 66 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 6 hojas.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: 31/12/2019

CIF: A-62385729

Denominación Social:

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

Domicilio social:

VIA AUGUSTA 252-260 BARCELONA

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
04/12/2014	32.888.511,00	32.888.511	32.888.511

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[ ] Sí
[√] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ACCION CONCERTADA	0,00	3,04	0,00	0,00	3,04
VANESA HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
BLAS HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
FUNDACION RENTA CORPORACION	3,50	0,00	0,00	0,00	3,50
SANTANDER SMALL CAPS ESPAÑA FI	3,55	0,00	0,00	0,00	3,55

Detalle de la participación indirecta:

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

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

Movimientos más significativos
Santander Small Caps España: En fecha 12/06/2019 superó el umbral del 3%.

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	0,89	20,14	0,00	0,00	21,03	0,00	0,00
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	1,63	0,00	0,00	0,00	1,63	0,00	0,00
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
DON MANUEL VALLS MORATO	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
DON DAVID VILA BALTA	0,28	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	28,08

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	20,14	0,00	20,14	0,00

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DON BLAS HERRERO VALLINA, DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	Familiar	Ambos titulares de participaciones significativas son hermanos.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

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

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

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

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

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

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[ ] Sí
[√] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[√] Sí
[ ] No

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

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

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No ha habido modificaciones en el ejercicio 2019

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

[ ] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
712.578		2,17

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
La única variación significativa que ha habido durante 2019, ha sido una salida de 80.171 acciones destinadas a cumplir con las entregas de los correspondientes Planes de Acciones vigentes en la compañía. El resto de movimientos son debidos a la suscripción de un contrato de liquidez con la entidad Gestión de Patrimonios Mobiliarios S.V con el objeto de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de Sociedad.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Renta Corporación celebrada el 27 de abril de 2016, autorizó al Consejo de Administración para la compra de acciones propias. A continuación se transcriben los términos y condiciones del acuerdo noveno adoptado por la referida Junta General de Accionistas.

Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en sus artículos 146 y 509, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

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

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

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

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

(e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años desde la fecha de adopción de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

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

La presente autorización sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la acordada por la Junta General de accionistas celebrada el 17 de junio de 2015.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	51,06

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

[ ] Sí
[√] No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

[ ] Sí
[√] No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

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

[ ] Sí
[√] No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[ ] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[ ] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
26/04/2017	42,43	16,70	0,00	0,00	59,13
De los que Capital flotante	18,08	7,12	0,00	0,00	25,20
25/04/2018	42,98	16,88	0,00	0,00	59,86
De los que Capital flotante	23,48	9,22	0,00	0,00	32,70
11/04/2019	16,33	39,61	3,09	0,00	59,03

Fecha junta general	Datos de asistencia				
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	6,69	16,23	1,27	0,00	24,19

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

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La página web de la Sociedad es www.rentacorporacion.com. Para acceder al contenido de gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales en la página web deberá clicarse en la pestaña ´Accionistas e inversores´.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

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

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

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR		Dominical	CONSEJERO	25/04/2018	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA AINOA GRANDES MASSA		Independiente	CONSEJERO	26/04/2017	26/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID VILA BALTA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	17/07/2008	11/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Dominical	CONSEJERO	27/04/2016	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Presidente	Fundador de Renta Corporación y Presidente de su Consejo de Administración, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Privada Renta Corporación. Tras iniciar su actividad profesional en PricewaterhouseCoopers, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando diversas compañías, entre las que destaca Second House. Es Patrono de la Fundación Princesa de Girona. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.
DON DAVID VILA BALTA	Vicepresidente	Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa. Es Presidente de la

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		Fundación Sagrado Corazón. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona, PDG por el IESE y diplomado por la Harvard Business School en la generación de valor en los Consejos de Administración.

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA	Consejero de Renta Corporación desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, hotelero, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona las cadenas radiofónicas Kiss FM y Hit FM, y dos canales de televisión: DKISS, la nueva TDT de ámbito nacional y Hit TV, único canal de televisión musical que emite en abierto en España. A través de su sociedad HVB Casas desarrolla proyectos inmobiliarios en todo el territorio nacional. En el año 2006 funda la Sociedad de Capital Riesgo Kiss Capital Group SCR, S.A. de la que es Presidente y a través de la cual participa en sociedades de los sectores de medios de comunicación, de producción cinematográfica y de televisión.
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	FUNDACION RENTA CORPORACION	Es Presidenta de la Fundación Renta Corporación. Es licenciada en Farmacia por la Universidad de Barcelona y ha realizado un posgrado de Dirección y gestión de ONG's por Esade Business & Law School y ha cursado el Programa de finanzas para no financieros por IESE. Entre 2008 y 2017 fue miembro del International Advisory Board de Ceibs Business School (Africa campus, Ghana).
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Consejero de Renta Corporación desde abril de 2016. Ha sido Presidente y Consejero Delegado de Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) de 2008 al mes de enero de 2013; y de MasterCard International (Nueva York) donde dirigió la fusión entre MasterCard y Europay y la salida a Bolsa en Nueva York en el año 2005. Asimismo, ha sido Director General del Banco Hispanoamericano, del Banco Central Hispano y del Banco Santander Central Hispano y miembro de su Comité de Dirección durante 15 años. Además, ha sido Presidente del Banco Urquijo Limited (UK), Hispano Americano Sociedade do Investimento

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		(Portugal), Banco Hispano Americano Benelux, Banco Urquijo Chile, Fiat Finance, S.A. y Santander Seguros, S.A. Tras su carrera en el ámbito bancario, fundó Magnum Industrial Partners. Además, ha sido miembro de los consejos de administración de Unión Fenosa, CESCE, Generalli Spain y Seguros La Estrella. Es el representante persona física de Oravla Inversiones, S.L., sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, C/ Barquillo nº 9, 5ª Pl. y NIF B-81796591 cuyo objeto social consiste en (i) adquirir, administrar y enajenar acciones, participaciones, y cualquiera valores mobiliarios, (ii) promover la creación de empresas, su ampliación, desarrollo y modernización, en el ámbito nacional o internacional, (iii) la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, administrarlos, cederlos en arrendamiento, edificarlos o construirlos, (iv) la realización de actividades agropecuarias y cinegéticas, así como (iv) la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.

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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON LUIS CONDE MOLLER	Consejero de Renta Corporación desde mayo de 2017. Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Fue Presidente de Amrop de 2003 a 2006. Inició su carrera profesional como Director de la División Internacional y Banca Corporativa del Banco Mas-Sardá en Barcelona. Posteriormente fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Consolidado de Venezuela, además de Presidente del Consolidado International Bank de Nueva York. Actualmente preside el Salón Náutico Int. de Barcelona y es Consejero del Banco de Inversiones Lazard, del Grupo Godó así como miembro del Consejo de Administración de Fira de Barcelona. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	Consejera de Renta Corporación desde abril de 2017. Es Presidenta de la FUNDACIÓN MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO DE BARCELONA, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Delegada. Es Senior Advisor del grupo financiero ALANTRA y miembro de los consejos asesores de la firma de abogados HERBERT SMITH FREEHILLS en España y de la empresa de comunicación LLORENTE Y CUENCA. También es Presidenta de la Fundación Ship2B (Aceleradora de start-ups con impacto social). Así mismo participa en el consejo de la feria ARCO (IFEMA) de Madrid, la Fundación Balia para la infancia y la Junta directiva de

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Barcelona Global. Miembro del Foro Iberoamérica y del Consejo internacional del Moma de NY. Imparte todos los años un módulo en el máster de Gestión Cultural de la Universidad Carlos III de Madrid. Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por IESE. Completó su formación con cursos de marketing y comunicación en EADA, gestión cultural y mecenazgo en NYU y PADI en digitalización de empresas en ISDI. Trabajó en la empresa Sotheby's en Barcelona, Madrid y Londres hasta su incorporación a la Fundación MACBA como directora ejecutiva, puesto que ocupó durante 18 años hasta su nombramiento como Presidenta.
DON MANUEL VALLS MORATO	Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2017. Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE – Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PWC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades. En la actualidad es consejero de Banco Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos. Asimismo, preside la comisión de auditoría y compliance de Cobega

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	Miembro del Consejo de Administración de Renta Corporación desde el año 2000. Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporacion y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.	DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporación y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.

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

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

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Independientes	1	1	1		33,33	33,33	33,33	0,00
Otras Externas	1	1	1	1	100,00	100,00	100,00	50,00
Total	3	3	2	1	33,33	33,33	25,00	12,50

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

[ ] Sí
[√] No
[ ] Políticas parciales

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

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

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras. Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras. Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se mejoró la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos
N/A

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

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

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[ ] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

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

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	RENTA CORPORACION REAL ESTATE ES, SAU	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON DAVID VILA BALTA	VIA AUGUSTA ADQUISICIONES, SLU	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON MANUEL VALLS MORATO	BANCO SABADELL, S.A.	CONSEJERO

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

[ ] Sí
[√] No

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

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.288
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	385

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

[ ] Sí
[√] No

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

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

Nombramiento de Consejeros

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

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

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

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

Cese de los consejeros
1.Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la JG en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando presenten su renuncia o dimisión.
2.Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
Cuando resulten gravemente amonestados por el C Adm por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar la correspondiente dimisión.
En el caso de los consejeros dominicales cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y; asimismo en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
3.En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
4.El C Adm únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNyR.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración y se ha llegado a la conclusión de que los miembros del órgano de administración de la Sociedad han desempeñado durante el año 2019 su cargo de conformidad con la normativa y reglamentos internos aplicables, con la debida diligencia, aportando en todo momento su dedicación, visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad con lo cual, y por el momento, no ha dado lugar a cambios

importantes en su organización interna y sobre procedimientos aplicables a sus actividades, más allá de los cambios realizados para que la Sociedad se adapte a la normativa legal vigente.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración en el que se han evaluado las siguientes áreas: (i) la composición y estructura del Consejo de Administración, (ii) al Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, (iii) las reuniones del Consejo de Administración, (iv) el desarrollo de las sesiones, (v) las funciones del Consejo de Administración, (vi) los conflictos de interés, en su caso, y (vii) las operaciones vinculadas. No se han requerido los servicios de consultores externos.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

NO APLICA

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

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

[ ] Sí
[√] No

En su caso, describa las diferencias.

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

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

A 31 de diciembre de 2019 no existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. Tales procesos deberán ajustarse a lo previsto en la legislación vigente.

No obstante, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de la Sociedad dispone que los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. Los consejeros no ejecutivos solo podrán conferir su representación en otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

Número de reuniones	1

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

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

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

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

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

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

[√] Sí
[ ] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a reservas ni salvedades por parte del auditor. Asimismo, dispone que, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

Por otro lado, y con el fin de evitar que las cuentas se presenten en la Junta General con salvedades, con carácter previo a dicha formulación, la Comisión de Auditoría:

a) Conoce del proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad, comprueba la adecuación e integridad de los mismos y revisa la designación o sustitución de sus responsables.

b) Supervisa los sistemas de auditoría interna.

c) Revisa las cuentas anuales y la información financiera periódica de la Sociedad velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.

d) Lleva las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría se reúne, de ordinario trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[ ] Sí
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	

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

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

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

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

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

Implementación en la práctica de las previsiones legales:

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

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

[ ] Sí
[√] No

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

[ ] Sí
[√] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

[√] Sí
[ ] No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	16	40	56
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	33,00	100,00	64,00

En el apartado C.1.32 el porcentaje de "Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe trabajos de auditoría (en %) a nivel sociedades del grupo es de 103%.

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

[ ] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	3	3

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	17,65	17,65

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[ ] No

Detalle del procedimiento

El artículo 15.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo se cursará con una antelación mínima de tres días e incluirá siempre el orden del día de la sesión así como la información suficiente y relevante debidamente resumida y preparada al efecto. El orden del día deberá indicar con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo deberá adoptar una decisión o acuerdo.

Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado implementar una nueva herramientas con el objeto de mejorar la gestión documental y comunicación de las sesiones del mismo.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

[√] Sí
[ ] No

Explique las reglas
El artículo 21.d del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en el supuesto de que su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

[ ] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

NO APLICA

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente/Vicepresidente y Consejero Delegado	Presidente: D. Luis Hernández de Cabanyes Sin perjuicio de la facultad de cada una de las Partes a declarar terminado el Contrato de forma anticipada como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, con abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados que pudiera corresponder, éste quedará automáticamente terminado cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias: (a) Cuando se produzca un cambio de control en el accionariado de la sociedad como consecuencia o no de una Oferta Pública de Adquisición de Valores (OPA), salvo que en dicho cambio de control, el Máximo Ejecutivo haya vendido toda o parte sustancial de su participación en el capital social de la Sociedad o se haya producido con su consentimiento. (b) Cuando se produzca el cese del Máximo Ejecutivo como Presidente, Consejero Delegado

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	solidario, o como Máximo Ejecutivo de la Sociedad por causas ajenas a su voluntad. A estos efectos se asimilará al cese la no renovación del cargo de Presidente en el plazo de 2 meses desde que hubiese expirado su mandato como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. La terminación automática del Contrato por el acaecimiento de las circunstancias (a) y (b) anteriores, siempre y cuando en este último caso el cese no se hubiera producido por el incumplimiento doloso o negligencia grave en el desempeño de sus funciones por parte del Máximo Ejecutivo, devengará de forma instantánea a favor de éste una indemnización equivalente al importe bruto de la retribución total de 5 anualidades. Vicepresidente: D. David Vila Balta El Consejero Delegado tendrá derecho a percibir de la Sociedad una indemnización en caso de cese y extinción del Contrato por cualquiera de las siguientes causas: (a) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por incumplimiento (grave y culpable) por la Sociedad de las obligaciones incluidas en el Contrato. En particular, se considerará incumplimiento de la Sociedad, a efectos de la indemnización prevista en esta cláusula: (i) la adopción de cualquier acuerdo o falta de acuerdo de la sociedad que impida que el Consejero Delegado reciba en todo o en parte la retribución pactada en este Contrato, (ii) la falta efectiva de pago, o (iii) retrasos continuados en el abono de la retribución pactada; (b) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por una modificación sustancial de sus funciones, poderes o condiciones de su prestación de Servicios no motivada por causa imputable al Consejero Delegado; (c) cambio de control de la Sociedad en el sentido previsto en el artículo 42 del Código de Comercio o cesión o transmisión de todo o parte relevante de su actividad o de sus activos y pasivos a un tercero o integración en otro grupo empresarial. (d) extinción unilateral del Contrato por la Sociedad, en cualquier momento, que no sea debida (i) a un incumplimiento grave y culpable por parte del Consejero Delegado de los deberes de lealtad, diligencia o buena fe conforme a los cuales debe desempeñar su cargo, ni (ii) a cualquier otro incumplimiento grave y culpable de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato. La indemnización en cualquiera de las circunstancias anteriores consistirá en una cantidad equivalente a 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de 12 mensualidades.

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

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

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

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente
DON MANUEL VALLS MORATO	PRESIDENTE	Independiente

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

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

PRINCIPALES FUNCIONES:
·Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos.
·Revisar las cuentas de la Sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales.
·Supervisar la política de control y gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
·Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo.
·Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas.
·Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad.
·Revisar la política de responsabilidad social corporativa.
·En relación con los sistemas de información y control interno:
-Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
-Revisar y supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos.
-Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna.
-Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
·En relación con el auditor externo:
-Emitir anualmente un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas.
-Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
-En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
-Velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
-Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
·En relación con la política y la gestión de riesgos:
-Identificar (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros a los que se enfrenta la Sociedad, (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable, (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse y (iv) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos.
·Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:
-La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

-La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga.
-Las Operaciones Vinculadas.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a) La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos. Dichos miembros y, de forma especial, su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos así como por sus conocimientos, aptitudes y experiencia teniendo en cuenta los demás cometidos de la Comisión.
La mayoría de sus miembros tendrán la consideración de independientes.
b) El Presidente de la Comisión de Auditoría será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c) Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d) La Comisión de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e) La Comisión de Auditoría deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones. Asimismo elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
f) La Comisión de Auditoría recabar el asesoramiento de expertos externos, cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
g) La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control internos.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Auditoría ha aprobado a lo largo de este año (i) el Informe Anual de la Comisión de Auditoría, (ii) la evaluación interna de la política de Prevención de Blanqueo de Capitales, (iii) el Sistema de Control Interno sobre Información Financiera (SCIIF) elaborado por Deloitte, (iv) el informe de independencia de los auditores y (v) el Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

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

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

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS CONDE MOLLER	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente

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

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

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

·Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de remuneraciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia.
·Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, en circunstancias similares.
·Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
·Velar por la transparencia de las retribuciones y verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros y en el informe anual de gobierno corporativo y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.
·Coordinar el proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
·Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
·Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
·Revisar la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos (la mayoría de miembros serán independientes). Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia en relación con las materias que están llamados a desempeñar. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión que tome en consideración, por si los considera idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
b)El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c)Actuará como Secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, trimestralmente. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e)La Comisión deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones.
f)La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
g)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración a lo largo de este año (i) la política de retribución variable, (ii) la política de retribución salarial, (iii) la política de retribución a percibir por los consejeros y (iv) el informe anual de evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORÍA	2	66,67	2	66,67	0	0,00	0	0,00
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,67	2	66,67	1	33,33	1	33,33

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Tanto la regulación referente a la Comisión de Auditoría como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra en los artículos 47 a 49 de los Estatutos Sociales y en los artículos 12 a 14 del Reglamento del Consejo de Administración.
Ambos documentos se hallan disponibles en la página web de la Sociedad y durante el ejercicio 2019 no han sufrido modificaciones.
Finalmente, y como viene siendo habitual, cada año se realiza un informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por cada comisión, así como la valoración de las mismas.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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

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

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

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

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

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

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

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

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

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

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

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

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Vivenio Residencial Socimi, S.A.	Ingresos por prestación de servicios. Renta Corporación es gestora de la Socimi y miembro de su Consejo de Administración	10.682

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[ ] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que se apoya en la Alta Dirección para su definición e implantación. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos, y por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión se apoya en la función de Auditoría Interna, cuya responsabilidad ha sido asumida por un experto independiente externo a la Sociedad, quién se encargan de revisar y evaluar el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno en dependencia funcional de la Comisión de Auditoría y bajo su supervisión. En concreto, dentro de la función de Auditoría Interna se asume la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos Corporativo en colaboración con la Dirección General Corporativa y las distintas áreas corporativas y de negocio, siendo éste un elemento clave para la planificación de los trabajos de auditoría.

Asimismo, existen otros órganos que participan en la supervisión y control de riesgos:

· Alta Dirección, que ejerce la gestión de los riesgos mediante su identificación y evaluación, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de las actuaciones realizadas por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados obtenidos, en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia y objetivos corporativos.
· Dirección General Corporativa, responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera, y en concreto, de la elaboración y del seguimiento de los planes de negocio, del control presupuestario, de la liquidez y capacidad financiera, del mantenimiento de una adecuada estructura de capital y de las políticas de control de riesgos de tipo de interés y tipo de cambio. Asimismo la Dirección General Corporativa es responsable del control y seguimiento de los riesgos de naturaleza fiscal.
· Dirección de departamentos y filiales, gestionando el riesgo operacional de acuerdo con las políticas y metodologías de gestión de riesgos y control interno determinadas por la Alta Dirección.
· Secretaría General, responsable del cumplimiento de la legislación mercantil, de las obligaciones y recomendaciones de Buen Gobierno de la legislación del Mercado de Valores, de Blanqueo de Capitales y de la protección de datos de carácter personal.

Por otro lado, y en relación al control interno, destacar que Renta Corporación cuenta con un Código de Conducta para los empleados y personas que forman parte de sus órganos de gobierno y dispone de un canal de denuncias o línea de ética, del incumplimiento del mismo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

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

Consejo de Administración

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

Comisión de Auditoria

La Comisión de Auditoria, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias delegadas de supervisar la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

El artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar la eficacia de control interno de la Sociedad, los servicios de Auditoría Interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Conocer y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, los sistemas de control internos de la Sociedad, comprobar la adecuación e integridad de los mismos y revisar la designación o sustitución de sus responsables.

- En relación con la política y la gestión de riesgos:

(a) Identificar los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, riesgos legales y fiscales, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

(b) Identificar la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.

(c) Identificar las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

(d) Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

- En relación con los sistemas de información y control interno:

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

(b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

(c) Velar por la independencia y eficacia de la función de Auditoría Interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de Auditoría Interna; proponer el presupuesto del servicio; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

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

Alta Dirección

El Consejo de Administración delega la gestión ordinaria de la Sociedad y del Grupo en la Alta Dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración.
En consecuencia, la Alta Dirección formada por la primera línea ejecutiva de la organización (el presidente, el vicepresidente y consejero delegado y el director general corporativo), ejerce la gestión de los riesgos asociados a su área de responsabilidad, mediante la identificación y evaluación de riesgos, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de la gestión realizada por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados de dicha gestión y en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia definida y objetivos corporativos.

Auditoría Interna

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

Dirección General Corporativa

La Dirección General Corporativa es responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera.

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

Ver archivo pdf adjunto con el título E3.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Los niveles de tolerancia son definidos en el Mapa de Riesgos que constituye el punto de partida para la valoración de los riesgos inherentes y residuales. Se establecen distintos escalados sobre los posibles impactos teniendo en cuenta criterios económicos, reputacionales, o de obligaciones de responsabilidad.
Renta Corporación actualiza de forma anual el Mapa de Riesgos. El Mapa de Riesgos de Renta Corporación es el resultado del trabajo colectivo realizado con el equipo directivo, reflejando la autoevaluación efectuada para identificar eventos que han sucedido o podrían suceder y que limitan o imposibilitan el logro de los objetivos corporativos y/o de los procesos.

La representación descriptiva del Mapa de Riesgos de Renta Corporación refleja:

1. Los riesgos existentes, clasificados en Estratégicos, Negocio, Financieros y Operacionales, detallando los factores de riesgos que los originan (o subriesgos) y la persona responsable de éstos. Esta primera clasificación se divide en un nivel inferior, en el caso de Negocio y Financieros según una tipología de riesgos predefinida y en el caso de Operacionales según áreas o departamentos responsables.

2. Descripción del efecto y la cuantificación, cuando proceda, de la materialización de estos factores de riesgos.

3. Los controles existentes

4. La valoración de los factores de riesgos en impacto, nivel de preparación o control y probabilidad de ocurrencia. Según las dos primeras variables, éstos se pueden catalogar entre Riesgo Extremo (A+), Riesgo Alto (A), Riesgo moderado/aceptable (B) o Riesgo bajo (B-) y la probabilidad se representa según el tamaño del riesgo

5. El Plan de Acción que se implementará para una mejor gestión de los factores de riesgo, identificándose las acciones a implementar (controles) y el plazo máximo para su puesta en marcha (así como retrasos en el plazo inicial definido)

El Mapa de Riesgos es realizado por el departamento de Auditoría Interna (actualmente externalizado en un experto independiente) y es reportado a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría, siendo éste último el órgano que aprueba su contenido.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Caso 1

Riesgo materializado

Negocio- Riesgos asociados a las nuevas líneas de gestión de activos (Socimi) al no tener la Dirección de Renta Corporación un control total sobre los riesgos y operativa de esta nueva línea de negocios.

Circunstancias que lo han motivado

La actividad de la Socimi Vivenio iniciada durante el 2017 y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, con un capital superior al 95%, y de la que Renta Corporación Real Estate, S.A. es accionista y el gestor en exclusiva, se consolida como una línea de negocio relevante para Renta Corporación. Durante este primer año completo, Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi Vivenio, por importe de 10,7 millones de euros, en línea con los 10,8 millones obtenidos a finales del ejercicio 2018.
Durante el ejercicio 2019, la Socimi Vivenio ha comprado ocho nuevos activos residenciales en explotación, dos solares para su futura promoción y adquiridos compromisos de compra de un activo "llave en mano". Todos estos activos están ubicados en Barcelona y Madrid y suman un importe total de compra de 360 millones de euros.
La Dirección de Renta Corporación tiene la intención de ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de usos distintos al residencial. Al igual que con la Socimi Vivenio, esta última línea se materializará a través de vehículos externos, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.
El hecho de que la Dirección de Renta Corporación no tenga un control total de los riesgos y de la operativa de estas nuevas líneas de gestión de activos, en caso de litigios, incumplimientos legales, etc, tendría responsabilidades legales al formar parte del Consejo de Administración y de su accionariado, como es el caso de la Socimi Vivenio, pudiendo suponer un perjuicio en la imagen y reputación de la Sociedad y en el valor de su acción.

Funcionamiento de los sistemas de control

Renta Corporación forma parta del Consejo de Administración de la Socimi (en el caso de Vivenio), por lo que puede ejercer cierto control como miembro del Consejo de Administración.
La Dirección General Corporativa de Renta Corporación participa en los Comités trimestrales de Riesgos de la Socimi Vivenio.
Esta SOCIMI está en el MAB por lo que tiene controles adicionales al ser una sociedad cotizada.

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

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Renta Corporación ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Mapa de Riesgos de Renta Corporación para el ejercicio 2019, incluyendo los riesgos clave en el punto E3, y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

La supervisión que realiza la Sociedad sobre los principales riesgos son los siguientes:

- La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Semestralmente auditoria interna presenta el mapa de riesgos a la Comisión de Auditoria, así como los planes de acción para mitigar dichos riesgos.

- Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.

- Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.

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

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

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

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto externo independiente quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El diseño y revisión de la estructura organizativa del primer nivel de dirección del Grupo Renta Corporación, así como la definición de las líneas de responsabilidad es realizado por el Consejo de Administración, por medio de la delegación de responsabilidades al Consejero Delegado y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el organigrama del Grupo el departamento de Finanzas y Contabilidad depende directamente de la Dirección General Corporativa.

Adicionalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de informar al Consejo de Administración sobre los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga, para que el Consejo de Administración proceda a designarlos o cesarlos.

La definición de las necesidades de recursos para el resto de niveles es realizada por el área correspondiente junto con la Alta Dirección.

La estructura organizativa del Grupo Renta Corporación a un primer nivel se encuentra debidamente comunicada a través de su publicación en la web corporativa.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y periodos específicos de cada cierre, dado que el negocio está concentrado esencialmente en el territorio español y la información financiera se prepara de forma centralizada.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

El Grupo Renta Corporación dispone de un Código de Conducta accesible a todo el personal del Grupo y cuya existencia y vigencia fue comunicada nuevamente a todos los empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Los principales valores que se transmiten son el de aplicar la ética, la transparencia y la responsabilidad en relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciar el talento en el equipo.

Con la última actualización realizada en 2017 se incluyó todo lo referente a la creación del Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo, se han incluido las infracciones al Código de Conducta y Régimen Disciplinario.

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

En caso de tener conocimiento de incumplimientos del Código de Conducta, éstos se analizarían inicialmente por parte de un asesor externo independiente, que es el único que tiene acceso al canal de denuncias de los empleados. Una vez recibida la denuncia, éste informaría a la Secretaría General de la existencia de la misma y se convocaría inmediatamente al Comité Penal, que es el que decidirá en primera instancia si existen indicios de algún incumplimiento o infracción, y en su caso, propondrá las medidas oportunas para corregir y prevenir los incumplimientos legales a la Comisión de Auditoría, o en caso de que se trate de Alta Dirección o de consejeros del Grupo, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En una última fase según la valoración de la gravedad de la denuncia recibida y finalizado el proceso de investigación oportuno, desde Recursos Humanos se decidiría la sanción a aplicar al empleado sobre la que recae la denuncia.

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

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

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta del Grupo Renta Corporación se refiere de forma explícita al mismo al indicar que los empleados tienen la obligación de velar por la integridad y veracidad de los registros de la empresa, en especial los financieros, quedando terminantemente prohibido falsearlos o alterarlos directa o indirectamente.

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

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

El Grupo Renta Corporación dispone de un canal de denuncias, conocido como Línea de Ética, para que los empleados puedan informar cuando tengan conocimiento, o sospecha fundada, de cualquier acto ilegal o de cualquier infracción del Código de Conducta cometido en el Grupo.

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

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

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

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

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

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

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna
2. Formación externa

Dentro de la formación interna, se establecen diferentes acciones de comunicación general, que pretenden que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante del Grupo. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y anuales. Asimismo, se establecen sesiones de trabajo, con el objetivo de que, con cierta periodicidad, diferentes colectivos del Grupo se reúnan en un entorno diferente al habitual para celebrar sesiones de trabajo que tienen como objetivo, por un lado, la puesta en común de experiencias y conocimiento del negocio y, por otro, compartir nuevas ideas que supongan una mejora, bien sea de proceso, en relaciones con clientes, con proveedores, entre otras.

Dentro de la formación externa, se diferencia entre seminarios y cursos de negocios recomendados por el Grupo, que podrán realizarse dentro del horario laboral y a cargo del mismo, y cursos propuestos por el empleado, que se tendrán que realizar fuera del horario laboral. Asimismo, dentro de las políticas de formación externa se incluye la posibilidad de que el Grupo Renta Corporación financie cursos de idiomas para los empleados que lo soliciten.

En el caso de cambios normativos que pudiera aplicar al Grupo Renta Corporación, se dispone de mecanismos adecuados para su identificación en tiempo y forma adecuados vía comunicación por parte de expertos externos para las tareas contables y fiscales, de control interno y auditoría, con los que colabora. Estos expertos externos disponen de capacidades técnicas suficientes y adecuadas para garantizar una preparación y revisión de la información financiera correcta.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:.

- Si el proceso existe y está documentado:

El proceso de identificación de riesgos existe y está basado en un Mapa de Riesgos corporativo así como en el análisis descriptivo de actividades y controles de las áreas de mayor relevancia para la preparación de la información financiera.

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

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

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto situaciones tales como (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de Grupo Renta Corporación, la Dirección General Corporativa junto con la función de auditoria Interna, evalúan la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya identificados.

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

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

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

En el proceso de identificación de riesgos se consideran tipologías de riesgos no financieros que pudieran afectar a la información financiera, a través del análisis y actualización del Mapa de Riesgos del Grupo Renta Corporación.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

Tal y como se indica en el punto F.1.1, corresponde a la Comisión de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

El Grupo Renta Corporación dispone de documentación descriptiva de actividades y controles sobre el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las distintas clases de transacciones con impacto material en sus estados financieros. Dicha documentación describe las actividades de control existentes que mitigan los riesgos financieros de error material (intencionado o no) a los que se enfrenta el Grupo Renta Corporación. Las actividades de control identificadas y documentadas formalmente incluyen tanto las relacionadas directamente con transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros como las relativas a riesgo de fraude.

Entre otras, las áreas en las que se ha aplicado especial énfasis en la descripción de actividades y controles, han sido:
- Existencias (registro y valoración de existencias -Inmuebles-).
- Tesorería y Finanzas (Caja y Deuda con entidades financieras).
- Reconocimiento de ingresos.
- Provisiones y litigios.
- Cierre contable.
- Planificación financiera.
- Registro y control de la deuda con Entidades Financieras.

Respecto la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, ésta se produce en un primer nivel en las actividades de control existentes ya sean en las transacciones rutinarias del Grupo Renta Corporación, o mediante los mecanismos de control existentes en el proceso de preparación de la información financiera. Dependiendo del grado de juicio y estimación aplicada y del potencial impacto en los estados financieros, la Dirección General Corporativa propone discusión y revisión que alcanza a la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración en los casos de aspectos sustancialmente relevantes en la preparación de la información financiera. Cuando participan expertos terceros en áreas sujetas a juicio, estimación, valoración y proyecciones, éstos exponen sus resultados a la Dirección General Corporativa.

Se han realizado por la Dirección del Grupo estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Las estimaciones y criterios incluidos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.

- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2019.
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta.
- La valoración y el deterioro de las existencias.
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre del ejercicio.

Una vez los procedimientos para el cierre contable se dan por finalizados por parte del Departamento de Administración y Finanzas, se realiza una primera supervisión por parte del responsable de Consolidación. Una vez se ha efectuado dicha revisión, se realiza mensualmente una reunión de cierre en la que participan la Dirección General Corporativa, el Departamento de Planificación Financiera y el Departamento de Administración y Finanzas.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Renta Corporación utiliza sistemas de información para realizar y mantener un adecuado registro y control de sus operaciones. Como parte del proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera, el Grupo Renta Corporación identifica, a través de la Dirección General Corporativa, qué sistemas y aplicaciones son relevantes. Las aplicaciones identificadas incluyen, tanto aquellas directamente utilizadas en la preparación de la información financiera (los mecanismos y aplicativos para la Consolidación y el Sistema Integrado para la contabilidad) así como las interfases entre estos sistemas.
Las políticas y procedimientos existentes dentro del Grupo Renta Corporación garantizan la seguridad, tanto física como lógica, seguridad en accesos (asegurando la segregación de funciones a través de una adecuada restricción de accesos), procedimientos de comprobación del diseño de nuevos sistemas o de modificaciones en los ya existentes y la continuidad de su funcionamiento (o entrada en funcionamiento de sistemas y aplicaciones alternativos) ante imprevistos que afecten a su operación.

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

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

· Actividades subcontratadas.

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

· Evaluaciones, cálculos o valoraciones realizadas por expertos independientes.

El Grupo Renta Corporación utiliza a expertos independientes en trabajos que sirven de soporte a valoraciones, juicios o cálculos contables, únicamente cuando éstos están inscritos en los correspondientes Colegios Profesionales, o acreditación equivalente, manifiestan su independencia y son empresas de prestigio reconocido en el mercado.
En concreto, para una de las áreas de mayor relevancia en la información financiera del Grupo Renta Corporación, como son las existencias, participan expertos independientes que realizan valoraciones periódicas sobre los inmuebles que el Grupo Renta Corporación dispone.

Para estas valoraciones, el Grupo Renta Corporación ha aplicado controles que garantizan:

- La exactitud de la información facilitada al tercero para su valoración, una vez supervisada por personal autorizado para ello.
- La competencia, acreditación e independencia del tercero contratado. Sólo se aceptan sociedades que estén adscritas al Banco de España.
- Analizado y revisado las hipótesis clave, criterios técnicos y asunciones consideradas en las conclusiones del tercero en cuestión.
- Resultados globales obtenidos.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Corporativa asume la responsabilidad de definir y comunicar las políticas contables que afectan al Grupo Renta Corporación, así como de responder a las consultas de carácter contable que puedan llegar a plantear tanto las sociedades filiales como las distintas unidades de negocio.

La propia Dirección General Corporativa es la encargada de informar a la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación sobre la nueva normativa contable, sobre los resultados de la implantación de la misma y su impacto en los estados financieros del Grupo Renta Corporación, los cuales quedan recogidos en la Información Financiera publicada.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Existe un único aplicativo para la generación de información financiera para las filiales existentes al cierre del ejercicio 2018 del Grupo Renta Corporación.
Todas las sociedades que forman parte del Consolidado del Grupo Renta Corporación siguen formatos de reporte de información financiera homogéneos y en los cuales se aplican también normas contables homogéneas. La información financiera reportada por todas las filiales abarca la composición de los Estados Financieros principales y las notas a los mismos.
La función de Consolidación del Grupo Renta Corporación es la responsable de obtener los datos de todas las sociedades del Grupo y a partir de aquí realiza los ajustes de consolidación necesarios para obtener los datos consolidados y complementa la información financiera con las notas particulares de los Estados Financieros Consolidados.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría supervisa las actividades relacionadas con las SCIIF, que son llevadas a cabo por la función de auditoría interna. Actualmente, la función de auditoría interna es asumida por un experto independiente externo al Grupo. La función de Auditoría Interna reporta directamente a la Comisión de Auditoría las tareas relacionadas con la supervisión del correcto diseño, implementación y efectivo funcionamiento de los sistemas de gestión de riesgos y control interno, incluyendo el SCIIF. A partir del trabajo realizado, basado en el seguimiento de los procedimientos involucrados en la generación de la información financiera relevante para el Grupo Renta Corporación Real Estate, basado también en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el testeo de los controles clave asociados, la función de auditoría interna externalizada del Grupo se ha formado una opinión favorable en relación al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, el diseño del control interno es suficiente y razonable para el tamaño del Grupo y su nivel de actividad. Sin embargo, para las debilidades detectadas se presenta un Plan de Acción de cara a que el Grupo implemente los defectos de control detectados.
Existe un Plan de Auditoria Interna para el ejercicio 2019, en los que destaca el seguimiento semestral de la matriz de riesgos del Grupo Renta Corporación, revisión del Control Interno sobre la Información Financiera, así como el seguimiento de las acciones de mejora detectadas durante el proceso de evaluación y revisión el mismo.

Asimismo, las funciones de la Comisión de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno son:

a) Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
b) Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como su eficacia para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, como mínimo, cuatro veces al año y siempre con anterioridad a la publicación de información regulada, con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración.

Se dedica especial atención a la revisión de la información financiera trimestral del Grupo Renta Corporación, la cual es presentada por parte de Dirección General Corporativa a la Comisión de Auditoría a la que a su vez asiste la función de Auditoría Interna, y el Auditor Externo de Cuentas cuando se considera necesario para conocer el alcance y plan de trabajo y sus conclusiones. Estas reuniones tienen como objetivo velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera y poder comunicar en caso que ocurran eventuales debilidades significativas identificadas de control interno y sus correspondientes planes de acción.

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

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

En relación con los auditores externos de cuentas, éstos presentan de forma anual el alcance, calendario y áreas de énfasis de su trabajo de auditoría, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables. Asimismo, se reúnen con la Comisión de Auditoría con el objetivo de presentar el alcance de los procedimientos y plan de auditoría a ejecutar y sus posteriores conclusiones del trabajo realizado y áreas de mejora. Las debilidades reportadas son comunicadas a la función de Auditoría Interna para su seguimiento.

En caso que la información financiera sea aprobada por la Comisión de Auditoría una vez mantenidas las reuniones necesarias con la función de Auditoría interna, Auditoría Externa y Dirección General Corporativa, la misma se someterá al Consejo de Administración del Grupo Renta Corporación, para su formulación, en su caso, y remisión a las autoridades del Mercado de Valores.

F.6. Otra información relevante.

No se han identificado aspectos considerables a desglosar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

De acuerdo con las recomendaciones y expectativas de los mercados financieros y usuarios de la información financiera y en aras de promover la voluntad del Grupo Renta Corporación en términos de transparencia de la información financiera y de mejora continuada de su Gobierno Corporativo, el Grupo Renta Corporación ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información financiera del SCIIF para el ejercicio 2019. El alcance de los procedimientos de revisión del auditor se ha realizado de acuerdo con la Circular E14/2013, de 19 de julio de 2013, del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España por la que se publica la Guía de Actuación y modelo de informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de las entidades cotizadas. Se adjunta al presente el informe SCIIF sometido a revisión por parte del auditor externo.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

   Cumple [X] Explique [ ]

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

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

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

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

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

   a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

   b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

   Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

   Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

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

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

   a) Informe sobre la independencia del auditor.

   b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

   c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

   d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Se realizan y se publican en la página web de la compañía todos los informes detallados a excepción del Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas. La Comisión de Auditoría no realiza un informe sobre operaciones vinculadas, si bien, si que existe un procedimiento de aprobación de las mismas tal y como se detalla en el apartado D.1 de este informe.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

   Cumple [ ] Explique [X]

La Sociedad por el momento no transmite en directo, a través de la página web, la celebración de las juntas generales de accionistas por no disponer de los mecanismos técnicos adecuados para ello.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

   Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

    a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

    b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

    c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

    d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

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

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

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

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

    Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que se cumple con la política de selección de consejeros intentando que cada vez que haya una nueva incorporación sea la adecuada no solo en cuanto al consejero sino en cuanto a su calificación.

Asimismo realiza informes que se ponen a disposición de los accionistas para el supuesto del sometimiento a la ratificación, nombramiento o reelección de los consejeros.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, siempre ha sido voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello desde 2016 se ha incorporado a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y a Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Asímismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Se ha pasado de un 12,5% en 2016 de presencia de mujeres en el Consejo a un 33% a día de hoy.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [ ] Explique [X]

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

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique [ ]

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Esta información se encuentra en la página web de la sociedad (www.rentacorporacion.com) a través del Informe Anual y del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

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

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

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

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

    Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

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

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

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

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

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

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

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

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

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

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

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

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

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

2. En relación con el auditor externo:

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

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

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Tal y como se indica en el apartado E.2, las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 han sido asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2019 parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos corresponde a un importe ligado al margen neto de todas las operaciones realizadas y, para el caso del Consejero Delegado D. David Vila Balta, éste tiene asignados dos Planes de acciones diferidas con las condiciones detalladas en el propio Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2019.

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

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

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

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

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

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

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

Si bien en el supuesto del Vicepresidente y Consejero Delegado si que se cumple, en el caso del Presidente y máximo ejecutivo de la compañía los pagos por resolución del contrato si superan un importe equivalente a dos anualidades, tal y como se detalla en el apartado C.1.39 del presente informe.

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[N/A]

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

[26/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí
[√] No

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

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

- **Riesgos estratégicos**

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

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

- **Riesgos de negocio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Riesgos financieros**

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

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores a 8 años vista, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. La Sociedad se encuentra en el cuarto ejercicio fijado en el

calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores.

El nivel de endeudamiento del Grupo Renta Corporación que había quedado en niveles muy reducidos, se ha incrementado estos dos últimos ejercicios con la emisión de bonos y programa de pagarés que ha lanzado la Sociedad en el ejercicio 2018 y 2019 respectivamente, tal y como detallamos a continuación.

Con fecha 1 de octubre de 2018 el Grupo Renta Corporación ha realizado una emisión de bonos a 5 años, que ha supuesto un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del Grupo.

Con fecha 25 de marzo de 2019, la compañía puso en marcha un programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses. Dentro del coste financiero se incluye la carga financiera correspondiente a estos pagarés.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender a los compromisos de pago en un corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo en la capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y aportar los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para el grupo.
- Adaptar la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.
- Búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como ha sido la emisión de bonos a 5 años firmada el 1 de octubre de 2018 y la puesta en marcha del programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses con fecha 25 de marzo de 2019.

Renta Corporación realiza la adquisición de un bien inmueble una vez garantizada la venta de la práctica totalidad del mismo de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

La Sociedad tiene totalmente reequilibrada y saneada su situación patrimonial.

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

En el ejercicio 2019 la Sociedad se ha quedado cerca de cumplir con las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017-2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2019 de 17,1 Mio €, siendo ligeramente inferior a los 21,1 Mio € incluidos en el Plan Estratégico 2017-2021. Asimismo se han generado un EBITDA y flujos de caja suficientes para poder cumplir con los compromisos asumidos y seguir incrementando el Importe Neto de la Cifra de Negocios y la liquidez del Grupo.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

Asimismo, la Sociedad con la SOCIMI Vivenio iniciada durante el 2017 y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, con un capital superior al 95%, y de la que Renta Corporación Real Estate, S.A. es accionista y el gestor en exclusiva, se consolida como una línea de negocio relevante para Renta Corporación consiguiendo otra fuente de ingresos recurrentes. Durante este primer año completo, Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi Vivenio, por importe de 10,7 millones de euros, en línea con los 10,8 millones obtenidos a finales del ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2019, la Socimi Vivenio ha comprado ocho nuevos activos residenciales en explotación, dos solares para su futura promoción y adquiridos compromisos de compra de un activo "llave en mano". Todos estos activos están ubicados en Barcelona y Madrid y suman un importe total de compra de 360 millones de euros.

Riesgo de capital

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

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

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de la política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en efectivo en la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe

estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsibles dudas en su recuperación.

Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

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

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

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

- **Riesgos operacionales**

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

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

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

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

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

El Plan Estratégico revisado 2020-2024 se presentará el Consejo de Administración de la Sociedad de 26 de febrero de 2020 para su aprobación, que sustituirá al último Plan Estratégico aprobado del 2017 para los ejercicios 2017-2021.

Fruto de este plan, se ha continuado con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2020-2024 se rige por:

- Un contexto de mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

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

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

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Formulación de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 26 de febrero de 2020, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019 y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance consolidado (página 1), Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (página 2), el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (páginas 3 a 4), el Estado de flujos de efectivo consolidado (página 5), la memoria consolidada (páginas 6 a 65) e Informe de gestión (páginas 66 a 76) ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. José María Cervera Prat.

FIRMANTES:

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

Dña. Ainoa Grandes Massa
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

D. Manel Valls Morató
Vocal

D. Luis Conde Moller
Vocal

Oravla Inversiones, S.L.
D. Baldomero Falcones
Vocal

D. José Mª Cervera Prat
Secretario no consejero

Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal

Renta Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de auditor referido a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2019

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

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

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE GRUPO RENTA CORPORACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 20 de diciembre de 2019, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio anual 2019, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por el Grupo Renta Corporación en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno del Grupo Renta Corporación ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales del Grupo Renta Corporación. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2019 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

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

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por el Grupo Renta Corporación en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular n° 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular n° 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).

2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo Renta Corporación.

3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que ha comprendido, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.

4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo Renta Corporación obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.

5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones del Grupo Renta Corporación a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación con el SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.

6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.

Ana Torrens

26 de febrero de 2020

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

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

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

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

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a 22 millones de euros (véase Nota 7).

De acuerdo a lo descrito en la Nota 4.d, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable y no son objeto de amortización. La determinación de dicho valor razonable se realiza de acuerdo con la valoración efectuada por un tercero ajeno a la entidad como experto que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por el Grupo para este fin y la revisión por parte de nuestros expertos internos en valoración de dicho informe.

En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar la metodología de valoración utilizada por el experto independiente, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en la valoración relativas a las tasas de descuento e inflación, periodos de comercialización e ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y hemos obtenido las explicaciones necesarias.

Por último hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.d y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la norma contable aplicable.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas registrados en el epígrafe de activos por impuesto diferido, que el Grupo mantiene en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos evaluado si la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contiene los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante

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

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir, para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

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

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

27 de febrero de 2019

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 20/19/01120
96,00 EUR
IMPORT COL·LEGIAL:
Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible		**49**	**22**	**FONDOS PROPIOS-**		**61.180**	**45.612**
Inmovilizado material		**259**	**118**	**Capital-**		**32.888**	**32.888**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	**21.660**	**19.555**	Capital escriturado		32.888	32.888
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		**21**	**52**	**Prima de emisión**		**89.913**	**89.913**
Participaciones puestas en equivalencia	**Nota 9**	21	52	**Reservas de la Sociedad Dominante**		**20.865**	**20.956**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 10**	**12.915**	**2.575**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante**		**(92.358)**	**(106.023)**
Instrumentos patrimonio		3.038	2.525	**Reservas consolidadas**		**(2.783)**	**(1.593)**
Cuentas a cobrar a largo plazo	**Nota 19**	9.826	-	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(2.853)**	**(3.013)**
Otros activos financieros		51	50	**Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante**		**16.608**	**12.484**
Activos por impuesto diferido	**Nota 17**	**24.055**	**20.458**	**(Dividendo a cuenta)**		**(1.100)**	**-**
Total activo no corriente		**58.959**	**42.780**	**AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-**		**312**	**-**
				Activos financieros disponibles para la venta	**Nota 10**	**312**	**-**
				Total patrimonio neto	**Nota 14**	**61.492**	**45.612**
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	**Nota 16**	**40.647**	**23.644**
				Obligaciones y otros valores negociables no corrientes a largo plazo		15.827	-
				Deudas con entidades de crédito		23.073	21.531
				Otros pasivos financieros		1.747	2.113
				Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo	**Nota 17**	**-**	**2.994**
ACTIVO CORRIENTE:				**Pasivos por impuesto diferido**	**Nota 17**	**1.612**	**950**
Existencias-	**Nota 11**	**57.395**	**41.474**	**Total pasivo no corriente**		**42.259**	**27.588**
Terrenos y solares		18.115	18.115				
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		37.671	22.025	**PASIVO CORRIENTE:**			
Opciones de compra		1.609	1.334	**Deudas corrientes-**	**Nota 16**	**15.969**	**13.251**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**6.038**	**4.558**	Obligaciones y otros valores negociables corrientes a corto plazo		258	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**Nota 12**	1.126	1.051	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		12.129	7.912
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	**Notas 12 y 19**	-	36	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		561	732
Deudores varios	**Nota 12**	2.662	1.034	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		2.956	4.350
Personal		7	-	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		65	257
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 17**	2.243	2.437	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**11.495**	**6.213**
Inversiones financieras a corto plazo-		**98**	**137**	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**Nota 19**	5	-
Créditos a terceros		13	13	Acreedores varios		8.192	3.161
Otros activos financieros		85	124	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		125	78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	**Nota 13**	**8.725**	**3.715**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 17**	1.870	2.244
Tesorería		8.725	3.715	Anticipos de clientes		1.303	730
Total activo corriente		**72.256**	**49.884**	**Total pasivo corriente**		**27.464**	**19.464**
TOTAL ACTIVO		**131.215**	**92.664**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**131.215**	**92.664**

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2018.

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

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

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 18**	90.222	44.905
Otros ingresos de explotación		151	23
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	**Nota 18**	(59.721)	(22.326)
Gastos de personal	**Nota 18**	(4.653)	(3.933)
Otros gastos de explotación		(8.534)	(8.082)
Amortización del inmovilizado		(93)	(76)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio		**17.372**	**10.511**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	1.991	834
Ingresos financieros	**Nota 18**	58	520
Gastos financieros	**Nota 18**	(3.357)	(1.892)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1)	-
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	**Nota 9**	-	(124)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio		**16.063**	**9.849**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 17**	545	2.635
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio		**16.608**	**12.484**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**16.608**	**12.484**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		**-**	**-**
Resultado básico por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,50**	**0,38**
Resultado diluido por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,50**	**0,38**

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

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

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	**16.608**	**12.484**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	**312**	**-**
- Por valoración de instrumentos financieros	**416**	**-**
Activos financieros disponibles para la venta	416	-
- Efecto impositivo	**(104)**	**-**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	**-**	**-**
Total ingresos y gastos reconocidos consolidado (I+II+III)	**16.920**	**12.484**
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	16.920	12.484
Total de ingresos y gastos atribuidos a intereses minoritarios	-	**-**

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2016	**32.888**	**89.913**	**21.022**	**(108.813)**	**(2.836)**	**(2.567)**	**4.033**	**-**	**-**	**33.640**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-		12.484	-	-	12.484
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	2.790	1.243	-	(4.033)	-	-	-
Operaciones con accionistas:										
Operaciones con acciones y participaciones propias	-	-	-	-	-	(557)	-	-	-	(557)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(66)	-	-	111	-	-	-	45
Saldo 31 de diciembre de 2017	**32.888**	**89.913**	**20.956**	**(106.023)**	**(1.593)**	**(3.013)**	**12.484**	**-**	**-**	**45.612**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-		16.608	-	312	16.920
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	13.665	(1.181)	-	(12.484)	-	-	-
Operaciones con accionistas:										
Distribución del dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(1.100)	-	(1.100)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	-	-	(91)	-	-	160	-	-	-	69
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	**(9)**
Saldo 31 de diciembre de 2018	**32.888**	**89.913**	**20.865**	**(92.358)**	**(2.783)**	**(2.853)**	**16.608**	**(1.100)**	**312**	**61.492**

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

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

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**(10.280)**	**(6.186)**
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-		**16.063**	**9.849**
Ajustes al resultado-		**(7.845)**	**738**
Amortización del inmovilizado		93	76
Correcciones valorativas por deterioro		579	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1	-
Ingresos financieros	**Nota 18**	(58)	(520)
Gastos financieros	**Nota 18**	3.357	1.892
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	(1.991)	(834)
Otros ingresos y gastos	**Nota 10**	(9.826)	-
Resultado sociedades registradas por el método de la participación		-	124
Cambios en el capital corriente-		**(14.069)**	**(14.221)**
Existencias	**Nota 11**	(15.843)	(14.047)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.885)	(351)
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		3.659	177
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**(4.429)**	**(2.552)**
Cobros (pagos) de intereses		(1.915)	(509)
Cobros de dividendos	**Nota 9**	-	194
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.514)	(2.237)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**(402)**	**(982)**
Pagos por inversiones-		**(1.404)**	**(2.722)**
Empresas del grupo y asociadas		-	(28)
Inmovilizado intangible		(52)	(4)
Inmovilizado material		(209)	(30)
Inversiones inmobiliarias	**Nota 7**	(114)	(81)
Otros activos financieros	**Nota 10**	(1.029)	(2.579)
Cobros por desinversiones-		**1.002**	**1.740**
Empresas del grupo y asociadas		31	1.740
Otros activos financieros		971	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**15.692**	**7.649**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		**69**	**(512)**
Adquisición de instrumentos de patrimonio	**Nota 14**	-	(557)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	**Nota 14**	69	45
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		**16.723**	**8.161**
Emisión obligaciones y otros valores negociables	**Nota 16**	15.802	-
Emisión de deudas con entidades de crédito	**Nota 16**	28.021	13.737
Emisión de otras deudas	**Nota 16**	5.400	4.361
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	**Nota 16**	(24.062)	(9.937)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de otras deudas	**Nota 16**	(8.438)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		**(1.100)**	**-**
Dividendos	**Nota 3**	(1.100)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**5.010**	**481**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.715	3.234
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**Nota 13**	8.725	3.715

Las Notas 1 a 23 y los Anexos descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

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

1. Actividad del Grupo Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate, (en adelante, el Grupo Renta Corporación), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001. Su domicilio social y fiscal se sitúa, desde el 29 de octubre de 2007, en Vía Augusta, 252-260 (Barcelona) donde se encuentran sus oficinas principales.

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

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

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

Gestión transaccional-

La gestión transaccional se refiere a todos los inmuebles para los que en el curso normal de las operaciones la Grupo ejecuta una operación de compra-venta o realiza una prestación de servicios. El negocio transaccional se distinguen 2 líneas de negocio:

a. Línea de negocio "Ventas de inmuebles"

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

b. Línea de negocio "Gestión de proyectos inmobiliarios"

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

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

- Core: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de edificios residenciales con una inversión de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.

- Grandes operaciones y operaciones singulares: Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente la adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios, normalmente de oficinas, industriales, hoteleros, centros comerciales, para su transformación y posterior venta.

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

Gestión patrimonial-

La gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona. Se consideran tanto las que son propiedad del Grupo, así como las ajenas cuya administración ha sido contratada. En ambos casos se trata de edificios residenciales y, en el caso de las ajenas, la inversión media es superior a 10 millones de euros.

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

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante, junto con tres de sus sociedades dependientes presentaron concurso voluntario de acreedores, los cuales fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil nº9 de Barcelona en fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto el mismo por el Juzgado Mercantil nº9 de Barcelona.

1) Antecedentes, levantamiento y situación actual del Concurso de Acreedores de Renta Corporación Real Estate, S.A. y otras filiales del Grupo Renta Corporación

El Juzgado de lo Mercantil nº9 de Barcelona declaró la situación concursal de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de algunas de sus filiales en fecha 27 de marzo de 2013 mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario ordinario de Grupo de empresas. Las sociedades declaradas en concurso voluntario en dicha fecha fueron Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº9 de Barcelona dictó sentencia aprobatoria del Convenio de Acreedores antes mencionado.

Una vez finalizado el plazo para la presentación de recursos de apelación y no habiéndose presentado recurso de apelación alguno, la sentencia cobró plena firmeza el 17 de septiembre de 2014.

El Convenio de Acreedores aprobado el 13 de junio de 2014 por el Juzgado de lo Mercantil nº9 de Barcelona planteaba una reestructuración empresarial vía fusión por absorción de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y de Renta Corporación Real Estate Core Business, S.L.U. por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. En consecuencia, todos los órganos de gobierno correspondientes aprobaron, con fecha 14 de julio de 2014, dicha fusión una vez acordados todos los trámites pertinentes como la publicación en el Borme y en El Periodico de Cataluña en fecha 21 de julio de 2014. No habiéndose presentado ningún recurso de oposición a la misma, la firma de la escritura de fusión tuvo lugar el 1 de septiembre de 2014 y su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el día 30 de septiembre de 2014

2) Características e impactos de los Convenios de Acreedores

El Convenio de Acreedores aprobado de Grupo Renta Corporación contemplaba las siguientes alternativas:

Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial

Los acreedores que fueran titulares de créditos con privilegio especial por gozar de garantías reales sobre bienes inmuebles de cualquiera de las deudoras fueron satisfechos parcialmente mediante la realización de los bienes afectos al privilegio especial a través de la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor privilegiado, o a la persona que dicho acreedor designó, para el pago parcial del crédito con privilegio especial. Todo ello de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 in fine de la Ley Concursal.

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se llevó a cabo a favor exclusivamente del acreedor o acreedores con privilegio especial que gozaban del primer rango hipotecario sobre los bienes inmuebles a realizar, o a favor de las personas que dicho acreedor o acreedores designaron. Los bienes adjudicados fueron trasmitidos libres de toda carga o gravamen.

En el caso de que el importe del crédito con privilegio especial fuera superior al valor otorgado al activo o activos adjudicado/s en el inventario acompañado a la solicitud de concurso, el acreedor con privilegio especial canceló un 66 % del importe de su crédito.

Los créditos con privilegio especial que no fueron satisfechos con cargo a los bienes afectos serian satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y tuvieron la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se propusieron en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados

El Convenio ofreció a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contenía quitas y esperas y otra que preveía la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. Las alternativas que se ofrecieron a los acreedores fueron las siguientes:

Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años-

A los afectados por la presente alternativa les aplicó una quita progresiva en función de su importe, de acuerdo con las siguientes normas:

(i) Los créditos iguales o inferiores a 25.000 euros, o en los superiores en cuanto a los primeros 25.000 euros, se aplicó una quita de un 10% de su importe.

(ii) En cuanto a la parte de los créditos que excedía de 25.000 euros y no sobrepasaba los 50.000 euros, o en los créditos por importe superior a 50.000 euros en cuanto al tramo que iba desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se les aplicó una quita del 50% de su importe.

(iii) A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se les aplicó una quita de un 85% de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se habrían de satisfacer en un plazo de ocho años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde la fecha de eficacia, siendo ésta el 8 de julio de 2014. Consecuentemente, se realizarán siete pagos, correspondiendo con el final de siete períodos sucesivos anuales, de fecha a fecha a contar desde la fecha de eficacia. 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 créditos afectados por la presente alternativa serán satisfechos conforme al siguiente calendario de pagos:

(i) El 5% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan dos años desde la fecha de eficacia.

(ii) El 10% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres años desde la fecha de eficacia.

(iii) El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro años desde la fecha de eficacia.

(iv) El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco años desde la fecha de eficacia.

(v) El 15% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis años desde la fecha de eficacia.

(vi) El 20% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete años desde la fecha de eficacia.

(vii) El 20% del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho años desde la fecha de eficacia.

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

Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos-

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las deudoras no pueden amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos y devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1%, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 2%, si supera los veinte millones de euros; y del 3%, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

Fueron satisfechos del siguiente modo:

a) En un 70 % de su importe, mediante su conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A., a través de una ampliación de capital por compensación de créditos que fue acordada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital debía quedar formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que correspondía a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se estableció que por cada 5,9 euros de crédito que quedase satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignaba a cada acreedor una acción, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor pudiera ser igual o superior al 5 % del capital social resultante de la ampliación.

b) En el restante 30 % de su importe, a través de (i) la realización de dos activos, siendo éstos el solar de Pere IV (Barcelona) del que se habría de destinar un 80 % de la tesorería obtenida por su realización en el importe que excediese de 3.300.000 euros y el solar identificado como Cánovas (Granollers) con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del mismo; y (ii) en función de la caja libre disponible consolidada (en adelante, "CLD") que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se habrá de destinar el 50% de la CLD para pagar los créditos afectados por esta alternativa, y a prorrata entre todos ellos. En cada uno de los ejercicios, los pagos que correspondan conforme a la presente alternativa se calcularán en función de las cuentas anuales consolidadas del Grupo depositadas en cada ejercicio, y se abonarán como máximo el 30 de septiembre del ejercicio social posterior.

   Se entenderá por CLD el importe de "caja" medio consolidado que ostenten las deudoras en los dos últimos meses anteriores al cierre de cada ejercicio y que exceda de la suma de los siguientes conceptos: (i) el importe necesario para cubrir los gastos de estructura, marketing, personal y financieros de los siguientes doce meses; (ii) el importe de la totalidad de los créditos contra la masa pendientes de pago generados desde la declaración del concurso hasta la resolución que acuerde la aprobación de la presente Propuesta de Convenio; (iii) el importe de la totalidad de los créditos pendientes de pago que por su clase no queden afectados por la presente Propuesta de Convenio; (iv) un 25 % del importe de los créditos acogidos a la Alternativa A anterior resultante de aplicar las quitas establecidas en dicha alternativa; (v) el importe de dos millones de euros que se corresponde con la caja mínima anual de seguridad.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente Alternativa, tras las amortizaciones previstas en los párrafos anteriores, será satisfecho en un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las deudoras deberán destinar un 50 % de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B debían aceptar la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas, en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no tienen nada más que pedir ni reclamar a ninguna de las deudoras.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente Alternativa B ha quedado garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas, propiedad de la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Nota 11). La responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo es de 15.000.000 euros. La hipoteca fue constituida de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que constataban adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.

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

Esta Alternativa se contempló para el correcto tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha. Los créditos que quedaban afectados por esta alternativa quedaron convertidos en créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Para cumplimentar los requisitos para la atribución del carácter participativo de los créditos, se acordaron las siguientes condiciones:

a) Las deudoras no podían amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.

b) Los créditos devengarían al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1%, si el beneficio neto consolidado de las deudoras superaba los diez millones de euros; del 0,2%, si superaba los veinte millones de euros; y del 0,3%, si superaba los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado resultaba inferior a los diez millones de euros, no se devengaría interés variable alguno.

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

d) Los créditos participativos se considerarían patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa serían satisfechos en un único pago, que se efectuarían no antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B. El referido pago sólo se efectuaría si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de Caja Libre Disponible, según la definición establecida en la Alternativa B, suficiente para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente alternativa no tendrían nada más que pedir ni reclamar a las deudoras.

Los créditos que ostentaban las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se adhirieron a la presente Alternativa C. Con fecha 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad y de la sociedad íntegramente participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. formalizaron un acuerdo de condonación recíproca de los créditos que ambas ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores ("Alternativa C"). En este sentido, los Administradores de la Sociedad, junto con sus asesores legales, consideraron que dicha condonación no vulneró en ningún caso las disposiciones del Convenio ni ningún precepto de la Ley Concursal, no alterándose en modo alguno el orden y la forma de satisfacción del resto de créditos concursales fijados por el Convenio.

Como consecuencia de la citada operación, la Sociedad materializó la condonación del crédito concedido a Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 48.613 miles de euros, una vez registrada la actualización financiera correspondiente al ejercicio 2017 por importe de 2.368 miles de euros. Adicionalmente, dio de baja el pasivo existente por la obligación de pago en favor de la sociedad participada por importe de 32.635 miles de euros, considerándose también la actualización financiera del ejercicio 2017 por importe de 1.590 miles de euros. El registro de la operación supuso, de acuerdo con la normativa contable en vigor, el registro de un incremento del coste de la inversión financiera que la Sociedad mantiene sobre Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por el importe neto resultante de la condonación, es decir, 15.978 miles de euros (Nota 6).

3) Resultados de la aplicación de los Convenios

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

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas financieras	-	-	19.958	18.853
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes y no corrientes	769	4.412	-	-
Otros pasivos corrientes y no corrientes	1.901	2.107	654	965
Total Pasivo	**2.670**	**6.519**	**20.612**	**19.818**

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

Concepto	Miles de Euros			
	Renta Corporación Real Estate, S.A.		Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a corto plazo	1.039	1.676	268	279
Deudas a largo plazo-				
2019	-	1.731	-	266
2020	257	1.741	451	253
2021	325	296	462	271
2022	310	281	15.903	14.730
2023	24	23	235	5
Siguientes	394	357	75	78
Total deudas aplazadas	**2.349**	**6.105**	**17.394**	**15.882**

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante ha realizado pagos derivados del Convenio Singular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), procedentes del acuerdo de aplazamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido, por importe de 3.643 miles de euros (Nota 17). El importe liquidado en el ejercicio 2017 por este concepto ascendió a 1.290 miles de euros.

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

Otra información-

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el

patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2019.

No obstante y, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2018, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de abril de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2018
CINIIF 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2018 las normas e interpretaciones antes señaladas sin que de la aplicación de las mismas se haya derivado ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Al respecto de las principales normas que han entrado en vigor en el presente ejercicio, destacar:

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que, desde el 1 de enero de 2018, sustituye a las siguientes normas e interpretaciones: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

El nuevo modelo de ingresos ordinarios que se establece en esta Norma es aplicable a todos los contratos con clientes salvo aquellos que estén dentro del alcance de otras NIIF, como arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros.

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

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

El Grupo ha evaluado los diferentes tipos de transacciones, mediante los que históricamente ha generado ingresos, a los efectos de identificar el impacto de adopción de la NIIF 15. En este sentido y, considerando el

negocio de venta de inmuebles o prestación de servicios de intermediación y gestión de activos en los que opera el Grupo, se ha concluido que los ingresos derivados de las citadas actividades no incluyen obligaciones de desempeño y los ingresos se reconocen en el momento en el que éstas se cumplen y se transfiere el control de los bienes o servicios al cliente.

En consecuencia, la aplicación de esta norma no ha tenido impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Renta Corporación.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 ha entrado en vigor el 1 de enero de 2018 y ha sustituido a la NIC 39. Esta norma afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas.

En relación con los activos financieros del Grupo, una vez se han evaluado los requerimientos del nuevo estándar, los valores por los que se encontraban reconocidos al 31 de diciembre de 2017 no se han visto modificados como consecuencia de la aplicación de la nueva Norma. En este sentido, y en relación con el modelo de deterioro para préstamos y cuentas a cobrar, en particular por el efecto de considerar la pérdida esperada en determinados clientes, no ha tenido impacto significativo para el Grupo considerando el negocio de venta de inmuebles o de prestación de servicios de intermediación en los que opera.

En relación con los pasivos financieros del Grupo, dado que los nuevos requerimientos sólo afectan a los pasivos financieros que se designan como a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo, en consecuencia, la NIIF 9 no ha tenido efecto sobre los mismos.

Respecto a su clasificación, el nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En este sentido y en relación a los instrumentos de patrimonio, tanto cotizados como no cotizados, que hasta la fecha se clasificaban como inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 10) cuyos cambios de valor razonable se reconocían en el patrimonio, pero que se imputaban a resultados cuando se vendían, estos continúan registrándose por su valor razonable, si bien, el Grupo ha optado por acogerse a la opción irrevocable de clasificación en la nueva categoría con reconocimiento de los cambios de valor en patrimonio neto, que no permite la imputación posterior a resultados.

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	1 de enero de 2019	
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses.	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
CINIIF 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021 (1)
Modificación NIC 28 – Participaciones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de la participación	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIC 19 – Contabilización de una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida (publicada en febrero 2018)	Clarifica como calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF 3 – Combinaciones de negocios (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020

(1) La fecha de primera aplicación de esta norma está siendo revisada por el IASB, y es posible que se retrase al 1 de enero de 2022.

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

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos, con algunas excepciones limitadas, con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros reconociendo la amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo. En este sentido el Grupo ha decidido no adoptar la Norma de forma anticipada.

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, cierta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo ha efectuado una evaluación preliminar de los acuerdos por arrendamiento que cumplirán con la definición de arrendamiento conforme a la NIIF 16 y, por lo tanto, el Grupo reconocerá un activo por derecho de uso y el pasivo correspondiente. De acuerdo a lo desglosado en la Nota 8, su impacto no será significativo.

c) Moneda funcional

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

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

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

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-j).

- La vida útil de los activos materiales e inmateriales (Notas 4-a y 4-b).

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2018 con los métodos descritos en la Nota 4-d.

- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-g)

- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 17).

- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-h).

- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 4-l y 15).

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

e) Principios de consolidación

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

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

Sociedades dependientes-

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

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

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

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

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

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

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

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

Negocios conjuntos-

Se entiende por "Negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades-multigrupo, realizan operaciones conjuntas o mantienen activos de forma tal que, cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que afecte, requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 relativa a los Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de la participación y se incluyen en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado sociedades registradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

En los Anexos I y II se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes y negocios conjuntos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

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

Asimismo, con fecha 18 de noviembre de 2018, el liquidador único de la sociedad dependiente Renta Corporación Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U., ha otorgado escritura pública en virtud de la cual ha acordado la liquidación de la misma.

Por otro lado, durante el ejercicio 2017 no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Renta Corporación.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. se encontraba inactiva.

g) Comparación de la información

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

h) Agrupación de partidas

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

i) Corrección de errores

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

j) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

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

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

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

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

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

    c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizarán una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda (Nota 1).

El plan de negocios contempla la generación de beneficios futuros y flujos de efectivo que otorgan al Grupo la capacidad para continuar como negocio en marcha. El Grupo no presenta ningún supuesto de restricción sobre sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. El Grupo goza de plena libertad para el desarrollo integro de su objeto social.

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

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	**17.102**
A dividendo a cuenta de resultados	1.100
A dividendo complementario	1.900
A resultados negativos de ejercicios anteriores	14.102
Total distribuido	**17.102**

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

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

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

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 1.100 miles de euros no excedía en dicha fecha la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatuarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados.

En este sentido:

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

Dividendo a cuenta	**1.100**

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

4. Normas de valoración

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

a) Activos intangibles

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal, durante un período de 4 años.

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. en el ejercicio 2018 y por CoreSolutions, S.L. en el ejercicio 2017.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, “DCF”). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 50 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del período de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

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

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada período de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles

mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

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

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

En particular, las principales hipótesis consideradas han sido:

- Rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo del Grupo.

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

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

- Horizonte temporal; las proyecciones se hacen para un período de 50 años, contemplando una reforma total del activo (no estructural) al cabo de 30 años.

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

- Se ha analizado unidad por unidad en cada activo:

    - Para las viviendas libres se aplica una renta de mercado con un período de comercialización de 3 meses.

    - Para las viviendas con contrato se ha considerado la renta actual hasta la finalización del mismo, pasando a aplicar rentas de mercado a partir de ese momento con un período de comercialización de 3 meses.

- Para las viviendas con contratos indefinidos, se ha analizado vivienda a vivienda: Se han tenido en cuenta las posibles subrogaciones, tomando como fecha de fin de contrato la última subrogación posible.

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

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

    - Se comercializa a rentas de mercado, con un período de comercialización de 3 meses.

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

Los parámetros utilizados son, para la variable Rentas, una horquilla de valores entre el +5% y el -5% dada la recuperación incipiente del mercado inmobiliario. Para la variable tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo éste la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2018.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

2018		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable (1)	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	21.660	(665)	740	3,07%	3.180	(2.525)	11,66%
Total	**21.660**	**(665)**	**740**	**3,07%**	**3.180**	**(2.525)**	**11,66%**

(1) Valor razonable según informe de Accode Business Influencers, S.L: de fecha 31 de diciembre de 2018.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2018, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 665 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un 3,07% sobre el valor razonable de los activos. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 2.525 miles de euros representando un 11,66% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2018.

El detalle de los parámetros utilizados a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

2017		Rentas			Tasa de descuento		
Tipo	Valor Razonable (1)	-5,0%	+5,0%	% Deterioro	-0,5%	+0,5%	% Deterioro
Inversión inmobiliaria	19.555	(600)	590	3,07%	2.720	(2.420)	12,37%
Total	**19.555**	**(600)**	**590**	**3,07%**	**2.720**	**(2.420)**	**12,37%**

(1) Valor razonable según informe de Coresolutions, S.L. de fecha 31 de diciembre de 2017.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2017, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, hubiera sido aproximadamente de 600 miles de euros para una variación de un -5%, lo que significaría un deterioro total de un 3,07%, sobre el valor razonable de los activos. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, hubiera significado un deterioro de 2.420 miles de euros representando un 12,37% sobre el total del valor razonable valorado a 31 de diciembre de 2017.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 840 y 635 miles de euros (Nota 18), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

e) Contratos de arrendamiento

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como operativos cuando cumplen las condiciones establecidas en la NIC 17, es decir, cuando la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, son atribuibles al arrendador, contabilizándose los gastos correspondientes, incluyendo, en su caso, incentivos concedidos por el arrendador, en función de su devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Instrumentos financieros

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

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

Activos financieros

Valoración inicial

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

Clasificación y valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –

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

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

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

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

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

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable, con cualquier ganancia o pérdida que surja de cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

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

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

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de

interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

g) Existencias

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

El Grupo ha capitalizado costes financieros durante el ejercicio 2018 por importe de 618 miles de euros, 263 miles de euros en el ejercicio 2017.

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

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

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas internamente salvo en aquellos casos en los que éstas se han mantenido en propiedad para un período superior a 12 meses y no se han producido ventas. En este caso, el Grupo evalúa su valor neto realizable mediante tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, así como los principales costes de venta, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca.

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

En cuanto a las valoraciones externas, éstas se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. en el ejercicio 2018 y por CoreSolutions, S.L. en el ejercicio 2017.

En particular, la metodología de valoración aplicada para los suelos ha sido el método "Residual Dinámico", consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo.

h) Deudores

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

i) Moneda funcional

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

j) Efectivo y medios equivalentes

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

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los descubiertos bancarios no se consideran como componentes del efectivo y medios equivalentes al efectivo.

k) Corriente / no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses, han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

l) Provisiones y pasivos contingentes

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

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

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

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

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

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no mantiene provisión alguna por este concepto.

Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente cuatro planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017 y 10 de mayo de 2018 por el Consejo de Administración, respectivamente (Nota 14)

Adicionalmente existe concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas (Nota 14).

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

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión, siendo éste el valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en el momento del acuerdo del plan. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes

y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

n) Impuesto sobre Sociedades

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, la Sociedad ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación por su saldo neto.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos de activo sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. En este sentido, el balance de situación consolidado recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 17).

Dentro del epígrafe de “Activos por impuestos diferidos” se incluyen los impuestos anticipados y créditos fiscales (Nota 17), cuya recuperación y/o aplicación se prevé que se realizará en un plazo superior a un año.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros, estableciendo las sociedades que conforman el Grupo un horizonte temporal finito para la recuperación de los mismos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas (Nota 17).

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

o) Ingresos y gastos

Criterio general –

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

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

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

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

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

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las Juntas Generales de Accionistas/Socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

Venta de bienes inmuebles -

Las ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble siempre y cuando así se hayan transferido al comprador el control sobre la propiedad de los bienes.

Prestación de servicios -

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

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

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

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

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.

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

q) Transacciones con vinculadas

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

r) Información sobre medioambiente

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

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

s) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	21.660
Total activos	**-**	**-**	**21.660**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	19.555
Total activos	**-**	**-**	**19.555**

5. Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	**16.608**	**12.484**
- procedente de actividades continuadas	16.608	12.484
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.888	32.888
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.888	32.888
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	**0,50**	**0,38**
- procedente de actividades continuadas	0,50	0,38

(*) Se incluye el número de acciones propias de la Sociedad Dominante.

6. Información financiera por segmentos

El Grupo con motivo de su plan de negocio distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: Gestión transaccional y Gestión patrimonial, tal y como se detalla en la Nota 1.

La Gestión transaccional se refiera a todos los inmuebles que en el curso normal de las operaciones del Grupo ejecuta una compra-venta o realiza una prestación de servicios.

La Gestión patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona, o la gestión de fincas para terceros.

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes de balance y pérdidas y ganancias consolidadas, para los ejercicios 2018 y 2017, en miles de euros:

Ejercicio 2018

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	21.660	308	21.968
Inversiones empresa grupo y asociadas	21	-	-	21
Inversiones financieras largo plazo	-	12.817	98	12.915
Activos por impuesto diferido	-	-	24.055	24.055
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**21**	**34.477**	**24.461**	**58.959**
Existencias	57.395	-	-	57.395
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	3.070	405	2.563	6.038
Inversiones financieras a corto plazo	41	57	-	98
Tesorería	-	-	8.725	8.725
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**60.506**	**462**	**11.288**	**72.256**
TOTAL ACTIVO	**60.527**	**34.939**	**35.749**	**131.215**
PATRIMONIO NETO	**-**	**-**	**61.492**	**61.492**
Deudas no corrientes	-	6.283	34.364	40.647
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	1.612	1.612
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**6.283**	**35.976**	**42.259**
Deudas corrientes	15.220	216	533	15.969
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	10.293	763	439	11.495
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**25.513**	**979**	**972**	**27.464**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**25.513**	**7.262**	**98.440**	**131.215**

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	78.573	11.649	-	90.222
Otros ingresos de explotación	-	-	151	151
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(59.740)	19	-	(59.721)
Gastos de personal	(3.953)	(456)	(244)	(4.653)
Otros gastos de explotación	(2.403)	(3.606)	(2.525)	(8.534)
Amortización del inmovilizado	-	-	(93)	(93)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**12.477**	**7.606**	**(2.711)**	**17.372**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	1.991	-	1.991
Ingresos financieros	2	-	56	58
Gastos financieros	(561)	(391)	(2.405)	(3.357)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(1)	(1)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	-	-	-	-
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**11.737**	**8.837**	**(4.511)**	**16.063**
Impuestos sobre beneficios	-	-	545	545
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**11.737**	**8.837**	**(3.966)**	**16.608**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	74.124	4.449	11.649	90.222

Ejercicio 2017

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmov. Intangible, material e inversiones inmobiliarias	-	19.555	140	19.695
Inversiones empresa grupo y asociadas	52	-	-	52
Inversiones financieras largo plazo	-	2.500	75	2.575
Activos por impuesto diferido	-	-	20.458	20.458
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**52**	**22.055**	**20.673**	**42.780**
Existencias	41.474	-	-	41.474
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	1.869	180	2.509	4.558
Inversiones financieras a corto plazo	84	40	13	137
Tesorería	-	-	3.715	3.715
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**43.427**	**220**	**6.237**	**49.884**
TOTAL ACTIVO	**43.479**	**22.275**	**26.910**	**92.664**
PATRIMONIO NETO	**-**	**-**	**45.612**	**45.612**
Deudas no corrientes	-	6.605	17.039	23.644
Otras deudas con AAPP a largo plazo	-	-	2.994	2.994
Pasivo por impuesto diferido	-	-	950	950
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**6.605**	**20.983**	**27.588**
Deudas corrientes	9.399	3.488	364	13.251
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.089	70	3.054	6.213
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**12.488**	**3.558**	**3.418**	**19.464**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**12.488**	**10.163**	**70.013**	**92.664**

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:				
Importe neto de la cifra de negocios	43.015	1.890	-	44.905
Otros ingresos de explotación	5	1	17	23
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(22.341)	15	-	(22.326)
Gastos de personal	(3.430)	(223)	(280)	(3.933)
Otros gastos de explotación	(4.711)	(1.113)	(2.258)	(8.082)
Amortización del inmovilizado	-	-	(76)	(76)
Resultado consolidado de explotación- Beneficio	**12.538**	**570**	**(2.597)**	**10.511**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-	834	-	834
Ingresos financieros	233	-	287	520
Gastos financieros	(211)	(261)	(1.420)	(1.892)
Resultado sociedades registradas por el método de la participación	(124)	-	-	(124)
Resultado consolidado antes de impuestos- Beneficio	**12.435**	**1.143**	**(3.729)**	**9.849**
Impuestos sobre beneficios	-	(268)	2.903	2.635
Resultado consolidado del ejercicio - Beneficio	**12.435**	**875**	**(826)**	**12.484**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	29.732	13.083	2.090	44.905

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2018 y 2017.

La Socimi Vivienio. ha supuesto durante el ejercicio 2018 más un 10% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo (Nota 19). Asimismo, ninguno de los clientes del Grupo supuso más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias en el ejercicio 2017.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**18.640**
Adiciones y dotaciones	81
Variaciones de valor	834
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**19.555**
Adiciones y dotaciones	114
Variaciones de valor	1.991
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**21.660**

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2018 y 2017, por importes de 1.991 y 834 miles de euros, respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación

del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Nota 4-d).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Superficie total (m2)	
	31/12/2018	31/12/2017
Residencial	4.669	4.669
Locales	711	711
Total	**5.380**	**5.380**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones inmobiliarias se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos registrados en el epígrafe de deudas financieras corrientes por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Deuda	Valor de mercado	Deuda	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	6.601	21.660	6.814	19.555
Total	**6.601**	**21.660**	**6.814**	**19.555**

8. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendatario-

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
En un año	168	155
De 2 a 5 años	37	98
A más de 5 años	-	-

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto en los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 228 y 173 miles de euros, respectivamente.

Los contratos de arrendamientos más significativos corresponden a las actuales oficinas de la Sociedad Dominante en Barcelona y Madrid.

En su condición de arrendador-

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

9. Participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos

El saldo de las participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Alemina Investments, S.L.	21	21
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	-	31
Total	**21**	**52**

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

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

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

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

10. Inversiones financieras a largo plazo

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 16)	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	3.038	-	-	3.038
Préstamos y partidas a cobrar	-	9.826	51	9.877
Total	**3.038**	**9.826**	**51**	**12.915**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Cuentas a cobrar a largo plazo	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	2.025	-	-	2.025
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	50	50
Total	**2.025**	**-**	**50**	**2.575**

Con fecha 10 de abril de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la escritura pública de constitución de la sociedad Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A. (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A.) por importe de 60 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la transmisión del 98,0590% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada a cuatro nuevos accionistas, siendo Pylades Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al grupo APG, el nuevo accionista mayoritario con una participación a cierre del ejercicio 2017, del 97,04% en el capital social.

Posteriormente y, mediante sucesivas ampliaciones de capital materializadas durante los meses de mayo, septiembre y noviembre de 2017, se amplió el capital social de dicha sociedad participada en un importe agregado de 128.800 miles de euros, ascendiendo las aportaciones materializadas por la Sociedad Dominante a 2.498 miles de euros, de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su participación en el capital del 1,9410%. Finalmente, durante el ejercicio 2018 se ha materializado una nueva ampliación de capital en la citada sociedad correspondiendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante a 97 miles de euros.

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

Asimismo, con fecha 3 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" con la Socimi Vivenio, novado con fecha 20 de diciembre de 2018, por el que se acuerda que la Sociedad Dominante procederá a prestar servicios administrativos, contables y fiscales así como

lleva cabo, en exclusiva, la gestión de todo su negocio inmobiliario, incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión, de desarrollo de proyectos inmobiliarios así como las necesarias propuestas de desinversión para una adecuada rotación de activos.

Los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante los ejercicios 2018 y 2017 han ascendido a 10.809 y 1.455 miles de euros, respectivamente (Nota 18).

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

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

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

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

Los principales datos del ejercicio 2018 y 2017 de la citada sociedad se adjuntan en la siguiente tabla:

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

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

2017	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta
		Capital	Reservas	Resultado		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES: VIVENIO Residencial SOCIMI, S.A. (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	128.000	(1.436)	(94)	1,94%	-

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

11. Existencias

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

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**18.115**	**6.993**	**2.375**	**(210)**	**27.273**
Adiciones y dotaciones	-	35.606	4.405	(455)	39.556
Traspasos	-	1.752	(1.752)	-	-
Bajas y retiros	-	(22.326)	(3.238)	209	(25.355)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**18.115**	**22.025**	**1.790**	**(456)**	**41.474**
Adiciones y dotaciones	-	73.243	4.629	(328)	77.544
Traspasos	-	2.124	(2.124)	-	-
Bajas y retiros	-	(59.721)	(2.357)	455	(61.623)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**18.115**	**37.671**	**1.938**	**(329)**	**57.395**

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

En este sentido, durante el presente ejercicio el Grupo ha materializado la venta de varios proyectos, bien mediante la venta de edificios enteros o a través de venta fraccionada de ciertas fincas, mediante la venta de viviendas y plazas de aparcamiento, en las ciudades de Barcelona y Madrid, que han supuesto la baja conjunta de 59.721 miles de euros de coste en el 2018 y 22.236 miles de euros en el 2017.

Los intereses capitalizados por el Grupo durante el ejercicio 2018 han ascendido a 618 miles de euros (263 miles de euros durante el ejercicio 2017).

Opciones de Compra –

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Número de opciones de compra brutas (en número)	16	14
Primas brutas de opciones de compra (en miles de euros)	1.938	1.790
Derechos de inversión por opciones de compra brutas (en miles de euros)	96.275	135.343

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

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

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.938 miles de euros siendo el importe de la provisión de dichas primas de 329 miles de euros (1.790 y 446 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, respectivamente). El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas asciende a 72.440 miles de euros, la realización de los cuales se estima en un plazo inferior a un año (88.901 en el ejercicio 2017).

Deterioros -

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no mantiene deterioro alguno asociado a las partidas "Terrenos y Solares" y "Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" dado que, de acuerdo a los criterios de valoración descritos en la Nota 4-g, no se estima una reducción de su valor neto de realización. Conforme a las condiciones del Convenio de Acreedores descritas en la Nota 1, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. constituyó hipoteca sobre el suelo registrado en la partida "Terrenos y Solares" en garantía de los acreedores adheridos a la Alternativa B del citado convenio. En este sentido, llegado el vencimiento de la deuda, los citados acreedores deberán aceptar la adjudicación en pago de sus créditos del solar ubicado en Cánovas tras la que no tendrán derecho a reclamar cantidad alguna a ninguna de las deudoras. Dicha condición ha sido considerada por el experto independiente, Accode Business Influencers, S.L. durante el ejercicio 2018 en la determinación del valor recuperable del activo (CoreSolutions, S.L. en el ejercicio 2017).

Como ya se ha indicado anteriormente, a 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a la partida "Opciones de compra" por importe de 329 miles de euros (456 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), vinculado con aquellas opciones para las que no se estima su ejecución a la fecha de vencimiento prevista.

Otros aspectos –

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, no existen compromisos de venta de promociones no reconocidos como ingreso por no estar formalizadas las escrituras de transmisión de propiedad.

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

	Miles de Euros			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Deuda	Valor Neto Contable	Deuda	Valor Neto Contable
Terrenos y solares	16.927	18.115	15.289	18.115
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	15.191	24.841	12.576	14.146
Total	**32.118**	**42.956**	**27.865**	**32.261**

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

12. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Clientes	1.126	1.051
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 19)	-	36
Deudores varios	2.662	1.034
Total	**3.788**	**2.121**

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no vencido	3.662	1.961
Vencido de 1 a 90 días	84	1
Vencido de 91 a 180 días	12	-
Vencido a más de 180 días	30	159
Total clientes, clientes empresas del Grupo y asociadas y deudores varios	**3.788**	**2.121**

13. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe “Efectivo y otros medios líquidos equivalentes” asciende a 8.725 y 3.715 miles de euros, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

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

14. Patrimonio Neto

Capital social

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante, por lo que a 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante inició su cotización en el mercado continuo en las bolsas de Madrid y Barcelona el 5 de abril de 2006 (Nota 1). Como consecuencia de la presentación del concurso voluntario de acreedores el 19 de

marzo del 2013, quedó suspendida su cotización bursátil en el mercado continuo, volviendo a la cotización el 30 de octubre de 2014, una vez superada la situación concursal con fecha 8 de julio de 2014 (Nota 1).

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son las siguientes:

	dic-18			dic-17		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:						
D.Luis Hernández de Cabanyes	292.281	6.788.843	21,53%	292.281	7.877.318	24,84%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	-	5,00%	1.645.099	-	5,00%
D.Blas Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Dña.Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	-	4,08%	1.342.207	-	4,08%
Acción concertada	-	1.000.000	3,04%	-	1.000.000	3,04%
Fundación Privada Renta	986.655	-	3,00%	986.655	-	3,00%
Briarwood Capital Partners LP	(*)	(*)	(*)	1.649.525	-	5,02%
Metavalor FI	(*)	(*)	(*)	1.205.707	-	3,67%

(*) Participación inferior al 3%

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

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

Prima de emisión –

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

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

Reserva legal –

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2018, la resera legal alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Acciones propias –

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

	Número de acciones	Miles de euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2016	**643.731**	**644**	**2.567**
Pagos basados en acciones propias	(27.736)	(28)	(111)
Adquisición de acciones propias	191.811	192	557
Saldo a 31 de diciembre de 2017	**807.806**	**808**	**3.013**
Pagos basados en acciones propias	(42.955)	(43)	(160)
Adquisición de acciones propias	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**764.851**	**765**	**2.853**

A fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad Dominante tiene un plan específico de recompra de acciones, según se describe a continuación.

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente cuatro planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y con fecha 11 de mayo de 2016, 10 de mayo de 2017 y 10 de mayo de 2018 por el Consejo de Administración, respectivamente.

Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene concedido un plan de entrega de acciones diferidas para el Consejero Delegado del Grupo Renta Corporación aprobado con fecha 11 de noviembre de 2014 por la Junta General Extraordinaria de Accionista.

Los planes aprobados con fecha 11 de noviembre de 2014 contemplaban inicialmente la entrega de 270.367 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020. Asimismo, el plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2016 contemplaba inicialmente la entrega de 14.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2016 y 2021. Adicionalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2017 contempla inicialmente la entrega de 5.690 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2022. Finalmente, el plan aprobado con fecha 10 de mayo de 2018 contempla inicialmente la entrega de 22.764 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2023.

Dichos planes tienen por objeto retribuir a los empleados adheridos a los mismos, motivar que su trabajo se oriente al medio plazo, y fomentar e incentivar su permanencia. La entrega de las acciones está condicionada a que el beneficiario mantenga la condición de empleado a la fecha de entrega de las acciones.

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

15. Contingencias

Con fecha 2 de julio de 2014, la Agencia Tributaria impugnó la modificación de las listas de acreedores definitivas con motivo de la adjudicación de activos realizada el 11 de junio a favor de las entidades financieras, donde sus créditos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido pasaban a tener calificación de créditos ordinarios. Su petición, una vez perdido el privilegio especial, era que se le reconociera expresamente que un 50% del principal de su crédito quedara como crédito con privilegio general, el otro 50% restante como crédito ordinario y sus intereses como crédito subordinado. El importe total sobre el que se presentó la alegación era de 9.946 miles de euros.

Con fecha 16 de julio de 2014, el Grupo Renta Corporación contestó a la demanda incidental de impugnación de la Agencia Tributaria. El 8 de septiembre de 2014 el Juzgado desestimó íntegramente dicha demanda de la Agencia Tributaria calificando el crédito tributario remanente no cubierto con la garantía real como 100% ordinario. Dicha sentencia fue recurrida por la Agencia Tributaria y con fecha 13 de mayo de 2015 se obtuvo la resolución de la Audiencia Provincial de Barcelona calificando el crédito con la Agencia Tributaria como privilegio general. A pesar de que dicha sentencia fue recurrida por el Grupo ante el tribunal Supremo, se modificó la calificación de dicho crédito.

Con fecha 3 de julio de 2015 la Sociedad Dominante y la Agencia Tributaria firmaron un Acuerdo Singular de Pago donde se determinó que el importe pendiente de pago ascendía a 10.538 miles de euros. El 6 de julio se realizó el primer pago de 3.785 miles de euros mediante compensación de la cantidad de 2.873 miles de euros de Hacienda Pública deudora y una salida de tesorería de 912 miles de euros. Por el importe restante de 6.753 miles de euros, pendiente de pago, se acordó un calendario de pagos aplazados en 5 años, habiéndose realizado el primer pago el 20 de diciembre de 2015.

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

Por otro lado, la deuda controvertida mencionada anteriormente, tiene su origen en las declaraciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del Grupo en régimen especial de Grupo por el que legalmente se declara a todas las entidades del Grupo responsables solidarias de la deuda, motivo por el cual, la Agencia Tributaria remitió a las compañías que formaban el citado Grupo de IVA (Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate 2, S.L., Renta Corporación Real Estate 3, S.L., Renta Corporación Real Estate 4, S.L., Renta Corporación Real Estate 5, S.L. y Renta Corporación Real Estate 6, S.L.) notificaciones de inicio de expediente y acuerdos de declaración de responsabilidad solidaria que han sido debidamente impugnados el Grupo Renta Corporación. Durante el ejercicio 2018, se han recibido las resoluciones confirmatorias de la derivación de responsabilidad.

No obstante, al tratarse de una única deuda a abonar por el Grupo, el cumplimiento del Acuerdo Singular de Pago por parte de la Sociedad Dominante, ha supuesto la extinción total de deuda, por lo que, la misma no tiene efectos prácticos, toda vez que la deuda habría sido satisfecha por el deudor principal.

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

16. Deudas corrientes y no corrientes

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

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Obligaciones y otros valores negociables:								
Emisiones de obligaciones	-	-	-	-	15.827	-	15.827	15.827
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamo participativo	-	347	330	15.778	230	-	16.685	16.685
Préstamos hipotecarios	-	225	233	242	252	5.436	6.388	6.388
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	361	457	435	29	465	1.747	1.747
Total deudas no corrientes	**-**	**933**	**1.020**	**16.455**	**16.338**	**5.902**	**40.647**	**40.647**
Obligaciones y otros valores negociables:								
Comisiones e intereses	258	-	-	-	-	-	-	258
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	319	1.165	169	6.648	178	3.969	12.129	12.448
Intereses y otros	242	-	-	-	-	-	-	242
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	2.899	-	-	-	-	2.899	2.899
Intereses y otros	65	57	-	-	-	-	57	122
Total deudas corrientes	**884**	**4.121**	**169**	**6.648**	**178**	**3.969**	**15.085**	**15.969**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros							
	Corto plazo	Largo plazo						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamo participativo	-	163	155	147	14.460	-	14.925	14.925
Préstamos hipotecarios	-	217	225	233	242	5.689	6.606	6.606
Otros pasivos financieros:								
Deuda concursal (Nota 1)	-	348	331	420	551	463	2.113	2.113
Total deudas no corrientes	**-**	**728**	**711**	**800**	**15.253**	**6.152**	**23.644**	**23.644**
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	368	199	255	262	268	6.928	7.912	8.280
Intereses y otros	364	-	-	-	-	-	-	364
Otros pasivos financieros:								
Otros préstamos	-	4.350	-	-	-	-	4.350	4.350
Intereses y otros	257	-	-	-	-	-	-	257
Total deudas corrientes	**989**	**4.549**	**255**	**262**	**268**	**6.928**	**12.262**	**13.251**

Préstamos participativo no corriente –

El préstamo participativo no corriente incluye la deuda correspondiente a los acreedores financieros adheridos a la Alternativa B del Convenio de Acreedores de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales y cuyo vencimiento está previsto para el año 2022. Dicha deuda se registra a coste amortizado, habiendo sido descontada a una tasa del 5,12%. El valor de dicho préstamo, una vez considerados los flujos financieros futuros por devengo de intereses, según se establece en el convenio de acreedores para estas deudas asciende a 19.958 miles de euros. Dicho incremento se corresponde a los intereses que se devengarán y a la actualización de valor.

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

Emisión de bonos –

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

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

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

Préstamos hipotecarios y otros préstamos –

No corriente-

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda contraída por el Grupo para financiar las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Corriente –

Durante el ejercicio 2018 el Grupo firmó cinco préstamos particulares por importe conjunto de 5.400 miles de euros, cuyo vencimiento está fijado para el año 2020. Los citados préstamos han sido destinados a financiar el desarrollo de ciertas promociones adquiridas y registradas en el epígrafe de "Existencias" al 31 de diciembre de 2018 (Nota 11). Durante el presente ejercicio se han liquidado parcialmente estos préstamos por importe de 2.501 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 el Grupo firmó cinco préstamos particulares por importe conjunto de 4.350 miles de euros, cuyos vencimientos estaban fijados para el año 2019. Los citados préstamos han sido liquidados en su totalidad durante el mes de diciembre de 2018. Los préstamos estaban destinados a financiar el desarrollo de una promoción adquirida y registrada en el epígrafe de "Existencias" al 31 de diciembre de 2017 (Nota 11).

Adicionalmente el Grupo mantiene, al cierre del ejercicio 2018, siete contratos de préstamo hipotecario por importe conjunto de 12.236 miles de euros con un vencimiento fijado a más de cinco años (con sus respectivas cuotas de amortización). Asimismo, el Grupo mantenía, al cierre del ejercicio 2017, cinco contratos de préstamos hipotecarios por importe conjunto de 8.072 miles de euros con un vencimiento fijado a más de cinco años (con sus respectivas cuotas de amortización).

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

Ejercicio 2018

	Miles de Euros					
			Sin impactos en flujos de caja			
	01/01/2018	Flujos de caja (*)	Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	31/12/2018
Deudas corrientes y no corrientes:						
Emisiones de obligaciones largo plazo	-	15.802	25	-	-	15.827
Préstamo participativo largo plazo	14.925	-	-	1.587	173	16.685
Préstamos hipotecarios largo plazo	14.518	4.327	-	-	(328)	18.517
Otros préstamos largo plazo	4.350	(1.451)	-	-	-	2.899
Deuda concursal largo plazo	2.113	-	-	104	(470)	1.747
Préstamos hipotecarios corto plazo	368	(368)	-	-	319	319
Intereses y otros corto plazo	621	(38)	233	-	(194)	622
Total pasivos de actividades de financiación	**36.895**	**18.272**	**258**	**1.691**	**(500)**	**56.616**

(*) No se incluye en la presente nota el efecto derivado de los pagos a largo plazo realizados durante el ejercicio 2018, relacionados fundamentalmente con el Convenio Singular, por importe de 1.549 miles de euros, clasificados en el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto y que se incluyen en el "Estado de flujos de efectivo" consolidado en la partida de "cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero".

Ejercicio 2017

	Miles de Euros					
			Sin impactos en flujos de caja			
	01/01/2017	Flujos de caja	Intereses devengados no pagados	Actualización financiera	Reclasificaciones y otros	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito:						
Préstamo participativo largo plazo	14.361	-	-	744	(180)	14.925
Préstamos hipotecarios largo plazo	8.952	5.774	-	-	(208)	14.518
Otros préstamos largo plazo	-	4.350	-	-	-	4.350
Deuda concursal largo plazo	2.357	-	-	123	(367)	2.113
Préstamos hipotecarios corto plazo	2.133	(1.973)	-	-	208	368
Intereses y otros corto plazo	276	10	154	-	181	621
Total pasivos de actividades de financiación	**28.079**	**8.161**	**154**	**867**	**(366)**	**36.895**

Avales y garantías –

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha prestado avales a favor de terceros por importe de 741 miles de euros (1.689 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), en su mayor parte para garantizar las obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado.

Intereses –

El tipo de interés de la deuda hipotecaria vigente a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es del Euribor más un spread sobre el mismo de 2,92 y 3,55 puntos básicos, respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses devengados y no pagados ascienden a 549 y 518 miles euros, respectivamente.

Objetivo de la política de gestión de riesgos –

La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los siguientes tipos de riesgo:

Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

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

El Grupo no tiene sociedades internacionales por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo y de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años, realizada por la Sociedad, con fecha 2 de octubre de 2018, por importe de 16,5 millones de euros, remunerado con un cupón al 6,25%.

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18,2 millones de euros, garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (ver Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable de entre el 1% y el3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En los ejercicios 2018 y 2018 este préstamo ha devengado un tipo de interés del 1%.

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

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono, hacen que exista una cobertura natural limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2018, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo que ha conseguido obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

El Grupo no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

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

Cabe destacar la realización de varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas durante los ejercicios 2018 y 2017 con varias entidades de crédito españolas. Estas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal inferior a los dos años.

Por otro lado, Grupo Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación, como la citada emisión de bonos, entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianza con socios financieros, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	71	57	228	146
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	149	268	-	391
Hacienda Pública, por impuesto corriente	2.023	2.112	567	-
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido (Nota 15)	-	-	770	1.418
Otras deudas concursales con Administraciones Públicas	-	-	259	253
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	46	36
Total saldos corrientes	**2.243**	**2.437**	**1.870**	**2.244**
Aplazamientos Convenio Singular Impuesto sobre el Valor Añadido (Nota 15)	-	-	-	2.994
Pasivos por impuesto diferido	-	-	1.612	950
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas	22.049	19.759	-	-
Otros activos por impuestos diferidos	2.006	699	-	-
Total saldos no corrientes	**24.055**	**20.458**	**1.612**	**3.944**

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores en fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió a 31 de diciembre de 2013 el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades y por el Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que las sociedades integrantes del Grupo pasaron a la tributación individual.

Durante el ejercicio 2015, una vez aprobado del Convenio de Acreedores mencionado en la Nota 1, el Grupo Renta Corporación volvió a la tributación consolidada avanzada por Impuesto Sobre el Valor Añadido en Régimen de Prorrata Especial.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015 establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las Sociedades cuya cifra de negocio sea igual o superior a los 60 millones de euros, en un 50% si la cifra de negocio se encuentra entre los 20 y 60 millones de euros y en un 70% si la cifra de negocio es inferior a los 20 millones de euros. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			22.676
Diferencias permanentes:			
Donaciones	277	-	277
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	-	-	-
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Donaciones	-	(20)	(20)
Deterioro opciones de compra	-	(425)	(425)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	3.240	-	3.240
Amortización no deducible	-	(16)	(16)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	328	-	328
Gastos financieros no deducibles	735	-	735
Base imponible (resultado fiscal)	**4.580**	**(461)**	**26.795**

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio antes de impuestos (agregado individuales)			12.715
Diferencias permanentes:			
Dividendos	-	(194)	(194)
Donaciones	249	-	249
Reversión deterioro cartera Real Decreto-Ley 3/2016	1.936	-	1.936
Otros	1	-	1
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Deterioro opciones de compra	-	(210)	(210)
Ajustes fiscales concurso de acreedores	75.559	-	75.559
Amortización no deducible	-	(15)	(15)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro opciones de compra	425	-	425
Gastos financieros no deducibles	597	-	597
Base imponible (resultado fiscal)	**78.767**	**(419)**	**91.063**

El aumento más significativo de la base imponible fiscal por diferencias permanentes del ejercicio 2017 correspondió principalmente, a la aplicación del Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. En consecuencia, el Grupo integró en la base imponible del ejercicio 2017 un importe de 1.936 miles de euros correspondiente al impacto neto derivado, por un lado, de la aplicación del citado Real Decreto, así como, por otro lado, de la reversión de la provisión dotada en ejercicios anteriores sobre el valor de la participación mantenida en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. Este ajuste no se produce en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ya que la reversión contable de la provisión excede lo que hubiera correspondido revertir en partes iguales, según lo indicado anteriormente.

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

Finalmente, el aumento de la base imponible fiscal por diferencias temporales del ejercicio 2017 se corresponde, principalmente, a la reversión e imputación en la base imponible de la totalidad de los ajustes negativos registrados en el ejercicio 2014 en concepto de quitas y esperas de los créditos intragrupo una vez se materializó la condonación de dichas deudas con fecha 31 de diciembre de 2017 (Nota 1).

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Total Resultado contable antes de impuestos	22.676	12.715
Diferencias permanentes	277	1.992
Resultado contable ajustado	**22.953**	**14.707**
Cuota al 25%	(5.738)	(3.677)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	(801)	(18.834)
Deducciones	430	373
Compensación bases imponibles negativas	3.754	21.603
Activación de crédito fiscal	2.289	3.419
Activación otros diferidos	1.148	-
Pasivos por impuesto diferido revalorizaciones inversiones inmobiliarias y otros	(558)	(268)
Otros ajustes	21	19
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**545**	**2.635**
- Por impuesto corriente	(2.882)	(771)
- Por impuesto diferido	3.427	3.406

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018 corresponden a la mejor estimación posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y pueden diferir de la liquidación definitiva del impuesto del ejercicio cuyo plazo de presentación comprende del 1 al 25 de julio de 2019.

Impuestos diferidos de activo netos –

El movimiento del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros							
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017	Adiciones	Retiros	Otros	31/12/2018
Activos por impuesto diferido:								
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	38.622	3.419	(18.890)	23.151	2.289	(810)	(769)	23.861
Otros	443	255	-	698	1.414	(106)	-	2.006
Pasivos por impuesto diferido	(22.281)	-	18.890	(3.391)	-	810	769	(1.812)
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo netos	**16.784**	**3.674**	**-**	**20.458**	**3.703**	**(106)**	**-**	**24.055**

Con motivo de la salida del concurso de acreedores en fecha 8 de julio de 2014, con sentencia de confirmación plena de fecha 17 de septiembre de 2014, las sociedades del Grupo reconocieron, de acuerdo con el despliegue del Convenio de Acreedores aprobado, las deudas concursadas de acuerdo a su valor razonable. Esta situación supuso que en el ejercicio 2014 se reconocieron ingresos financieros por quitas y por efecto de la actualización de las deudas concursadas, las esperas, por un importe de 54.985 miles euros en Renta Corporación Real Estate, S.A. y de 56.417 miles de euros en Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

Dicha situación implicó que, en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, el Grupo, atendiendo al criterio establecido en el artículo 19.14 de la TRLIS, realizase los correspondientes ajustes negativos como consecuencia de los ingresos registrados en el ejercicio por las quitas y esperas. Estos ajustes serán imputados en las bases imponibles futuras a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite de los citados ingresos. No obstante, en el supuesto de que el importe del ingreso mencionado sea superior al importe total de gastos financieros pendientes de registrar, derivados de la misma deuda, la imputación de aquel en la base imponible se realizará proporcionalmente a los gastos financieros registrados en cada período impositivo respecto de los gastos financieros totales pendientes de registrar derivados de la misma deuda.

En consecuencia, los pasivos por impuesto diferido asociados a estas diferencias temporarias, que serán revertidas hasta el vencimiento de las deudas, año 2022 para los créditos ordinarios y año 2030 para los subordinados ascendían, en el momento inicial a 27.850 miles de euros. El Grupo disponía al 31 de diciembre de 2014 de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 301.972 miles de euros, para las cuales no se venían registrando los activos por impuesto diferido, que los Administradores entienden que por su naturaleza, pertenencia a la misma autoridad fiscal, con un horizonte temporal superior a la reversión de los pasivos por impuesto diferido, que en parte se han originado por los efectos de la misma salida del concurso de acreedores, debían ser objeto de reconocimiento hasta igualar el importe de los pasivos por impuesto diferido, por importe de 27.850 miles de euros.

Atendiendo a la naturaleza de los activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos diferidos sean mostrados en balance por su neto, dando debido detalle como desglose en esta Nota.

De acuerdo a lo anteriormente indicado, el Grupo revirtió en el ejercicio 2017 diferencias temporarias en concepto de quitas y esperas indicadas por importe de 75.559 miles de euros cuyos impuestos diferidos asociados ascendían a 19.271 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2018, los Administradores han reconocido un activo por impuesto diferido, neto del pasivo por impuesto diferido anteriormente mencionado, por importe de 24.055 miles de euros, cuya recuperación se ha

estimado de acuerdo a la actualización del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2019.

Fruto de este plan, se ha continuado con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo, incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2019-2023 se rige por:

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

  a) Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

  b) Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

  c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de uso distinto al residencial. Esta última se materializará a través de un vehículo externo, que garantizará una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

Asimismo, de acuerdo con el citado plan estratégico, se garantiza el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores para el repago de su deuda (Nota 1).

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2015 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2018 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	2017	Compensación Bases Imponibles	2018
2008	33.132	3.320	29.812
2009	24.163	8.909	15.254
2010	38.608	2.787	35.821
2011	7.213	-	7.213
2012	43.394	-	43.394
2013	2.873	-	2.873
2014	42.976	-	42.976
Total	**192.359**	**15.016**	**177.343**

Por tanto, el crédito fiscal por bases imponibles negativas para las cuales se ha registrado el activo por impuesto diferido asociado a los hechos descritos anteriormente al 31 diciembre de 2018 asciende a 95.444 miles de euros sobre un total de 177.343 miles de euros.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducciones –

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2017 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores, las cuales no han sido capitalizadas en el balance de situación consolidado adjunto, y sus correspondientes plazos máximos de compensación fueron los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por reinversión	2008	239	2023
	2009	56	2024
	2010	38	2025
		333	

La Sociedad Dominante ha utilizado la totalidad de las deducciones pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2017 en la presente liquidación por Impuesto de Sociedades del ejercicio 2018.

Impuestos diferidos de pasivo –

	Miles de Euros				
	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017	Adiciones	31/12/2018
Revalorizaciones inversiones inmobiliarias y reversión de la amortización	682	268	950	558	1.508
Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	104	104
Total pasivos por impuesto diferido	**682**	**268**	**950**	**662**	**1.612**

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización).

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras –

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

18. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ventas de inmuebles	74.124	29.732
Gestión de proyectos inmobiliarios	4.449	13.083
Prestación de servicios patrimonial	10.809	1.455
Alquileres	840	635
Total	**90.222**	**44.905**

La totalidad de la cifra neta de negocios del Grupo se ha realizado en el mercado nacional, principalmente en los mercados de Barcelona y Madrid.

Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación

El epígrafe "Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 8)	(72.625)	(35.343)
Traspaso de opciones de compra (Nota 8)	(2.124)	(1.752)
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	74.749	37.095
Variación de existencias de las bajas (Nota 8)	(59.721)	(22.326)
Reversión del deterioro de las existencias (Nota8)	-	-
Total	**(59.721)**	**(22.326)**

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	4.087	3.466
Seguridad Social a cargo de la Empresa	494	416
Otros gastos sociales	72	51
Total	**4.653**	**3.933**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la partida de "Otros gastos sociales" recoge 69 y 45 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio de los planes de acciones a empleados, directivos y Consejero Delegado descritos en la Nota 13.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2018 y 2017 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	-	39
Otros Ingresos financieros	58	481
Total ingresos financieros	**58**	**520**
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros (Notas 1)	(1.691)	(867)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(2.284)	(1.213)
Gastos financieros capitalizados (Nota 10)	618	188
Total gastos financieros	**(3.357)**	**(1.892)**
Total Resultado Financiero (Pérdida)	**(3.299)**	**(1.372)**

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas -

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Otras empresas vinculadas:				
Ainoa Grandes Massa	-	(12)	-	-
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(119)	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	(277)	-
Nescam 2006, S.L.U.	15	-	-	-
Oravla, S.L.	-	(20)	-	(24)
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	10.794	-	-	-
Total	**10.809**	**(151)**	**(277)**	**(24)**

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Dividendos recibidos	Donaciones	Ingresos/(gastos) por intereses financieros
Empresas del grupo y asociadas:					
Alemina Investments, S.L.	52	-	159	-	4
Leterana Servicios y Gestiones, S.L.	241	-	35	-	35
Otras empresas vinculadas:					
Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	-	(115)	-	-	-
Fundación Renta Corporación	-	-	-	(247)	-
Oravla, S.L.	-	(40)	-	-	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	1.464	-	-	-	-
Total	**1.757**	**(155)**	**194**	**(247)**	**39**

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 se materializó la condonación recíproca de los créditos que la Sociedad Dominante y su sociedad íntegramente participada, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. ostentaban y que se encontraban afectados por el Convenio de Acreedores.

Saldos con vinculadas –

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 10)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo (Nota 16)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Empresas del grupo y asociadas:				
Alemina Investments, S.L.	-	-	-	5
Otras empresas vinculadas:				
José Mª Cervera	-	-	-	9
Nescam 2006, S.L.U.	-	18	-	-
Oravla, S.L.	-	-	1.024	-
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	9.826	361	-	-
Total	**9.826**	**379**	**1.024**	**14**

Ejercicio 2017

	Miles de Euros
	Cuentas a cobrar corrientes
Empresas del grupo y asociadas:	
Alemina Investments, S.L.	36
Otras empresas vinculadas:	
Vivenio Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.	21
Total	**57**

20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

Ejercicio 2017

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Luis Conde Moller	Consejero	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Oravla Inversiones, S.L.	Consejero	Dominical
Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otros consejeros externos

Durante el ejercicio 2018 ha sido nombrada como consejera dominical Cristina Orpinell Kristjansdottir.

Por otro lado, durante el ejercicio 2017 fueron nombrados como consejeros Ainoa Grandes Massa, Luis Conde Moller y Manuel Valls Morató. Así mismo, José Mª Cervera fue nombrado secretario no consejero. A su vez, durante el ejercicio 2017 causaron baja los consejeros Carlos Tusquets Trías de Bes, Javier Carrasco Brugada y Juan Gallostra Isern.

Los actuales miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Ejercicio 2018			**Ejercicio 2017**		
	Directas	**Indirectas**	**Total**	**Directas**	**Indirectas**	**Total**
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89%	20,64%	21,53%	0,89%	23,95%	24,84%
Oravla Inversiones, S.L.	5,00%	-	5,00%	5,00%	-	5,00%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	1,63%	-	1,63%	1,63%	-	1,63%
D. David Vila Balta (*)	0,54%	-	0,54%	0,51%	-	0,51%
D. Manuel Valls Morató	0,08%	-	0,08%	-	-	-
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06%	-	0,06%	0,06%	-	0,06%

(*) Consejeros ejecutivos

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribuciones del Consejo de Administración –

Las retribuciones devengadas en el Grupo Renta Corporación durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Remuneración devengadas por los consejeros ejecutivos (*) (**)	872	749
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	161	147
Retribución comisiones Delegadas	76	76
Total	**1.109**	**972**

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección.
(**) Incluye el Plan de acciones del Vicepresidente y Consejero Delegado.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados del Grupo por importe de 59 miles de euros, en ambos ejercicios. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Asimismo, durante 2018 y 2017 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones adicionales ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 2 miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2018 y 2017, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la Alta Dirección –

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad Dominante son todas aquellas personas que forman parte de la alta dirección, en concreto los 2 Consejeros Ejecutivos y el Director General Corporativo.

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2018 han ascendido a 1.142 miles de euros, de los cuales 872 miles de euros en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (1.016 y 749 miles de euros durante el ejercicio 2017, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluyen para el ejercicio 2018 la entrega de 8.539 acciones por importe de 33 miles de euros (5.692 acciones por importe de 9 miles de euros entregadas para 2017) al Consejero Delegado y 4.269 acciones por importe de 16 miles de euros (2.846 acciones por importe de 4 miles de euros para 2017) al Director General Corporativo, correspondientes al plan de acciones establecido por el Grupo que se menciona en la Nota 11.

Las acciones establecidas en el plan a entregar en los ejercicios 2019 a 2020 al Consejero Delegado y Director General Corporativo de la Sociedad Dominante ascienden a 37.006 (45.545 a 31 de diciembre de 2017 para el período 2018-2020) y a 18.500 (22.769 a 31 de diciembre de 2017 para el período 2018-2020), respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los dos Consejeros Ejecutivos miembros de la alta dirección, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

21. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

	Nº empleados a 31 de diciembre				Nº Medio de empleados 2018		Nº Medio de empleados 2017	
	2018		2017					
Categoría profesional	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	3	-	3	-	3	-	3	-
Titulados, técnicos y administrativos	15	23	8	23	13	22	8	22
Total	**18**	**23**	**11**	**23**	**16**	**22**	**11**	**22**

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Dominante tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual del 33%

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	72	68
Otros servicios de verificación	11	10
Total servicios de auditoría y relacionados	**83**	**78**
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	61	-
Total servicios profesionales	**61**	**-**

22. Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	4
Ratio de operaciones pagadas	4	4
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	22
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	83.056	47.988
Total pagos pendientes	3.457	301

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

El ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el período máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

23. Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria adjunta.

ANEXO I

ENTIDADES DEPENDIENTES

	% participación				31.12.18			31.12.17			Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros			Miles de euros				
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	Capital	Reservas	Resultado	Capital	Reservas	Resultado		
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	100%	100%	-	-	204	23.706	6.677	204	21.792	1.884	-	2
Renta Corporación Real Estate OP, S.L.U. (**) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	Liquidada	100%	Liquidada	-	nd	nd	nd	3	-	(2)	-	1
Renta Corporacion Inmuebles Residenciales SOCIMI, S.A.U. (**) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	Liquidada	100%	Liquidada	-	nd	nd	nd	60	-	(25)	-	2
Vía Augusta Adquisiciones, S.L.U. (**) Via Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	-	-	100%	100%	3	(2)	(1)	3	-	(2)	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	1

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.
(**) Sociedad no auditada.
(1) Negocio edificios
(2) Negocio edificios y suelo, y prestación de servicios

ANEXO II

NEGOCIOS CONJUNTOS

	% participación				31.12.18			31.12.17				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta		Miles de euros			Miles de euros					
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	Capital	Reservas	Resultado	Capital	Reservas	Resultado	Dividendo a cuenta		
Alemina Investments, S.L. (*) Serrano, 41, 4º - Madrid	10%	10%	-	-	211	95	(30)	211	42	153	(100)	-	1
Leterana Servicios y Gestiones, S.L. (*) Serrano, 41, 4º - Madrid	Liquidada	10%	Liquidada	-	nd	nd	nd	317	(732)	1.091	(343)	-	1

(*) Sociedad no auditada.
(1) Negocio edificios

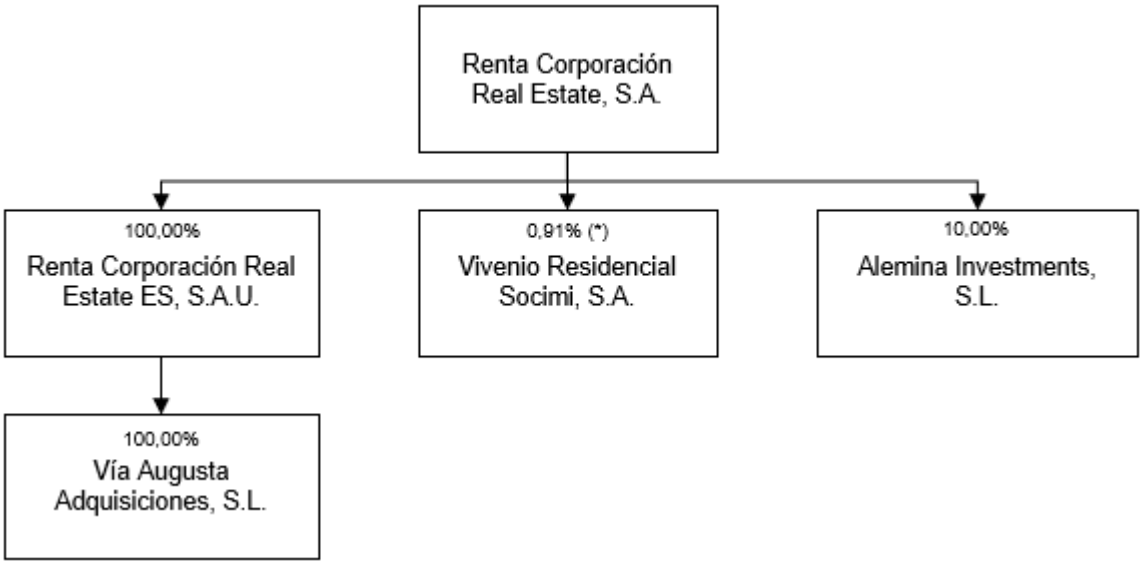
Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. *Situación del Grupo*

Renta Corporación es un grupo inmobiliario que cuenta con más 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de la compañía se centra básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del grupo Renta Corporación es la siguiente:



(*) El porcentaje de participación no incluye los derechos de crédito de 9,8 millones de euros pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2019.

El Grupo distingue dos tipos de actividades: el negocio transaccional y el negocio patrimonial.

Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El "added-value" se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de la creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como:

- Diseño de la transformación
- División o agrupación de espacios
- Rehabilitación (parcial o total)
- Gestión de arrendatarios (negociación con propietarios)
- Cambios de uso o redistribución de éstos
- Mejoras legales

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor con sus transacciones. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, que, en función de la operación, puede llevar a cabo las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta.

En general. 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 2 líneas de negocio:

a. Línea de negocio "Ventas de inmuebles"

Renta Corporación compra, rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en el balance del Grupo. El plazo medio de maduración normal de estas operaciones va de los 6 a los 12 meses.

b. Línea de negocio "Gestión de proyectos inmobiliarios"

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance 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 de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

En el ejercicio 2018 un 59% de a cifra de negocios generada corresponde a operaciones que han pasado por balance, frente a un 14% en el ejercicio cerrado en el 2017.

A nivel de negocio transaccional, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- Operaciones *"Core"*: Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.

- *Grandes Operaciones y Operaciones Singulares*: Adquisición de grandes edificios urbanos residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales, etc.) para su transformación y posterior venta.

Negocio patrimonial

Dentro del negocio patrimonial, se distinguen las siguientes líneas de negocio:

a. Línea de negocio "Gestión de Socimi"

En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa, en abril del mismo año, en la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, especializada en el segmento residencial en alquiler en España.

b. Línea de negocio "Ingresos fincas en alquiler"

El Grupo gestiona inmuebles en arrendamiento de su propiedad.

A nivel de estructura organizativa, Renta Corporación se ordena en base a sus Órganos de Gobierno, formados por el Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, a nivel interno existe un Comité de Dirección que, entre otras, revisa y aprueba la selección de operaciones que se llevarán a cabo y que conforman el portfolio de inversión del Grupo. El proceso de estudio y aprobación de estas operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado, siendo esta agilidad parte de la ventaja competitiva del Grupo Renta Corporación.

2. Evolución y resultado de los negocios

Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto** de 16,6 millones de euros, superando ampliamente el resultado del ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros, lo que supone un incremento del 33%.

Los **ingresos de las operaciones** del ejercicio 2018, que incluyen las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 90,4 millones de euros frente a los 44,9 millones de euros del ejercicio 2017. Adicionalmente las **variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias** has ascendido en el ejercicio 2018 a 2,0 millones de euros, frente a los 0,8 millones de euros del ejercicio 2017.

El conjunto de **gastos de personal** del ejercicio 2018 del Grupo se sitúa en 4,7 millones de euros, frente a los 3,9 correspondientes al ejercicio 2017.

El **EBITDA**, calculado como Resultado de explotación excluyendo amortizaciones e incluyendo la revalorización de las inversiones inmobiliarias, del ejercicio 2018 se sitúa en los 19,7 millones de euros frente a los 11,4 millones de euros alcanzados en el 2017. El incremento se debe, fundamentalmente, a la mejora en la línea de Negocio Patrimonial, que ha alcanzado un EBITDA de 9,6 millones de euros frente a los 1,4 millones de euros del ejercicio pasado.

El **resultado consolidado de explotación** incluyendo las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias ha alcanzado los 19,3 millones de euros frente a los 11,3 millones de euros de 2017. El incremento se debe principalmente a una mejora en el margen por operación.

El **resultado financiero neto** del ejercicio supone un gasto neto de 3,3 millones de euros, lo que supone un aumento de 1,9 millones de euros en relación con el del año 2017. Este incremento es debido, por un lado, al reconocimiento de un gasto financiero adicional asociado al préstamo participativo por importe de 0,8

millones de euros y con vencimiento hasta el año 2022, como consecuencia de la mejora en las previsiones del resultado para los próximos ejercicios.

Por otro lado, el incremento de actividad del ejercicio se ha traducido tanto en un aumento en la financiación de operaciones, como en una mayor optimización de las fuentes de financiación.

En este sentido, Con fecha 2 de octubre de 2018 la Sociedad ha formalizado la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por importe de 16,5 millones de euros, con vencimiento el 2 de octubre de 2023 y con precio de emisión equivalente al 100% de su valor nominal con un cupón del 6,25% anual, pagadero anualmente por años vencidos. El objetivo de la emisión es fundamentalmente la financiación del crecimiento del Grupo.

Renta Corporación ha registrado un ingreso de 0,5 millones de euros en concepto de **impuesto sobre sociedades**, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Gasto por impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de 2,9 millones de euros.

- Reconocimiento de un activo fiscal y de un impuesto anticipado, con un impacto positivo en la cuenta de resultados por un importe total de 3,4 millones de euros, correspondientes, por un lado, a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros y, por otro, a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores y que se estima recuperar en los próximos 5 años. En consecuencia, Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto de 16,6 millones de euros**, un 33% superior al obtenido en el ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros.

El **activo no corriente** asciende a 59,0 millones de euros. La cifra total incrementa en 16,2 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2017 debido básicamente a:

- Un aumento del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias hasta 21,7 millones de euros, frente a los 19,6 millones de euros del ejercicio anterior.

- La cifra total del crédito fiscal reconocido es de 22,0 millones de euros, lo que supone un aumento neto de 2,3 millones de euros. También aumentan los impuestos anticipados, fundamentalmente por los gastos financieros no deducidos en ejercicio anteriores, por importe de 1,3 millones de euros.

- La variación de la participación de la compañía en vehículos de inversión se debe fundamentalmente a la inversión en la Socimi Vivenio por importe de 10,3 millones de euros, de los que están pendientes de convertir en acciones 9,8 millones de euros.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Inversiones inmobiliarias	21,7	19,6	2,1
Participaciones en vehículos	12,9	2,6	10,3
Activos por impuesto diferido	24,1	20,5	3,6
Total activo no corriente	**59,0**	**42,8**	**16,2**

Las **existencias** se sitúan en 57,4 millones de euros, incrementando en 15,9 millones de euros respecto al cierre de 2017, debido principalmente a la inversión en la compra de nuevos activos y la transformación de los activos en cartera, compensada en parte por las ventas del ejercicio 2018. Esta cifra incluye opciones de compra brutas por valor de 1,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos de 96,3 millones de euros.

La cartera de negocio, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a cierre del año asciende a 133,9 millones de euros ubicándose la totalidad de los derechos de inversión en las plazas de Madrid y Barcelona.

El detalle de **deudores** es el siguiente:

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,1	1,1	0,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,2	2,4	-0,2
Otros deudores	2,7	1,1	1,6
Total deudores	**6,0**	**4,6**	**1,4**

A cierre del año 2018 el saldo de clientes asciende a 6,0 millones de euros, lo que supone un incremento de 1,4 millones de euros con respecto al cierre 2017.

La cifra de clientes y efectos a cobrar es de 1,1 millones de euros, en línea con el ejercicio 2017. Esta partida incluye principalmente provisiones de fondos correspondientes a operaciones.

El saldo deudor con la Hacienda Pública asciende a 2,2 millones de euros a cierre de diciembre de 2018 y disminuye en 0,2 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2017.

La cifra de otros deudores incrementa en 1,6 millones de euros, en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

El **patrimonio neto** se sitúa en 61,5 millones de euros incrementando en 15,9 millones de euros respecto a los 45,6 millones de euros del mes de diciembre de 2017, siendo las variaciones más relevantes:

- La generación del resultado del ejercicio por importe 16,6 millones de euros.
- Aprobación por el Consejo de Administración del 24 de octubre, el reparto de un dividendo a cuenta por importe de 1,1 millones de euros.
- La revalorización neta de las acciones de la Socimi Vivenio, según la cotización a 31 de diciembre de 2018, por importe de 0,3 miles de euros.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Capital y reservas	44,9	33,1	11,8
Resultado período	16,6	12,5	4,1
Patrimonio neto	**61,5**	**45,6**	**15,9**

Los **acreedores** a largo plazo ascienden a 3,4 millones de euros e incluyen fundamentalmente la deuda con el conjunto de acreedores concursales pagadera en los próximos 4 años, actualizada a tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Esta partida ha disminuido en 2,7 millones de euros debido principalmente a los pagos anticipados del Convenio Singular con Hacienda realizados durante el ejercicio.

Los Acreedores a corto plazo suponen 8,2 millones de euros y un incremento de 5,0 millones de euros en relación con el cierre del 2017. Este saldo se compone de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.

Las Arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 1,3 millones de euros e incrementan en 0,6 millones de euros, debido principalmente a arras que se materializarán en ventas durante el primer trimestre del 2019.

La partida de Otras deudas a corto plazo se sitúa en 1.9 millones de euros, y disminuye en 0,4 millones de euros respecto del cierre del 2017, debido principalmente a la variación de la partida Otras deudas con las Administraciones Públicas.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Acreedores a largo plazo	3,4	6,1	-2,7
Acreedores a corto plazo	8,2	3,2	5,0
Acreedores grupo a corto plazo	0,0	0,0	0,0
Arras por preventas y anticipos	1,3	0,7	0,6
Otras deudas a corto plazo	1,9	2,3	-0,4
Total otras deudas	**14,8**	**12,3**	**2,5**

La **deuda neta** total asciende a 46,1 millones de euros, 15,1 millones de euros superior a la de cierre de 2017 debido primordialmente al incremento en la financiación de nuevas operaciones y la emisión de bonos realizada.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	18,9	14,9	4,0
Otras deudas	19,1	4,6	14,5
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-8,8	-3,8	-5,0
Deuda Financiera Neta	**29,2**	**15,7**	**13,5**
Deuda participativa	16,9	15,3	1,6
Total Deuda Neta	**46,1**	**31,0**	**15,1**

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

El Grupo no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo. Renta Corporación ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. No se ha

considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

Personal

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación y especialización. Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran el Grupo. En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y facilitando, en la medida de lo posible, la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

4. Liquidez y recursos de capital

Liquidez y recursos de capital

La deuda neta financiera asciende a 46,1 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del ejercicio anterior, el incremento es debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones y a la emisión de bonos realizada.

Los instrumentos de financiación de la compañía son préstamos hipotecarios para la compra y rehabilitación de activos. Actualmente, el Grupo está obteniendo financiación para sus operaciones hasta un LTC del 70% y, para la inversión en capex y la consiguiente generación de valor en los activos, se financia al 100%.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, el mismo no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

En cualquier caso, cabe destacar que Renta Corporación dispone de 82 millones de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supone un crédito fiscal de 20,5 millones de euros. Esto supone que se soportará menos gasto por impuesto de sociedades en los próximos ejercicios.

5. Principales riesgos e incertidumbres

Factores de riesgo financiero

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El

programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de Renta Corporación proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados, e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no opera en mercados internacionales, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo y de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado y mediante la emisión de bonos simples, no garantizados ordinarios a 5 años, realizada por la Sociedad, con fecha 2 de octubre de 2018, por importe de 16,5 millones de euros, remunerado con un cupón al 6,25%.

El Grupo tiene un préstamo participativo de 18,2 millones de euros, garantizado con una hipoteca sobre el activo identificado como Cánovas (ver Nota 1). Esta deuda participativa, a su vez, devenga un tipo de interés variable del Euribor más un diferencial, entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno. En los ejercicios 2018 y 2017 este préstamo ha devengado un tipo de interés con un diferencial del 1%.

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Sin embargo, dadas las favorables condiciones de tipo de interés acordadas en el Convenio de Acreedores y la naturaleza fija de la remuneración del bono, hacen que exista una cobertura natural limitando su volatilidad, no resultando necesaria la contratación de seguros de tipo de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Durante el ejercicio 2018, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes de la Sociedad que ha conseguido mejorar su acceso a la financiación y obtener financiación hipotecaria para algunas operaciones inmobiliarias, vislumbrándose que las entidades financieras son más receptivas a otorgar financiación en operaciones inmobiliarias con poco riesgo.

Renta Corporación Real Estate, S.A. no ha experimentado, hasta la fecha, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de las transacciones del ejercicio, bien por carecer de morosidad, bien por haber podido ejecutar las garantías que cubrían dicho cobro.

Riesgo de liquidez

La capacidad de la Sociedad para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

Cabe destacar la realización de varias operaciones de financiación hipotecaria cerradas durante los ejercicios 2018 y 2017 con varias entidades de crédito españolas. Estas han financiado proyectos inmobiliarios del modelo de negocio de Renta Corporación: compra del activo, rehabilitación y venta del mismo por unidades en un plazo temporal inferior a los dos años.

Por otra parte, Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación, como la mencionada emisión de bonos. También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que debe permitir ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarán mayores márgenes.

Gestión del riesgo de capital

La exposición del riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Con fecha 27 de febrero de 2019, el Consejo de Administración ha aprobado el plan estratégico para los años 2019-2023. Fruto de este plan, se ha continuado con el desarrollo del modelo de negocio patrimonial del Grupo incorporando nuevos vehículos de gestión de activos en renta en segmentos distintos al residencial. La actualización del plan estratégico para el período 2019-2023 se rige por:

- Un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

- Estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para lo cual se contempla:

  a) Incrementar el margen operativo del Grupo a partir del aumento en el número de operaciones y, en especial, del tamaño medio de las mismas.

  b) Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

  c) Ampliar el modelo de negocio mediante la incorporación de una nueva línea dedicada a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, de usos distintos al residencial. Al igual que con la Socimi Vivenio, esta última línea se materializará a través de un vehículo externo, que garantizará una mayor y más recurrente fuente de ingresos.

La actividad de la Socimi Vivenio iniciada durante el 2017 y creada junto a la compañía holandesa APG, accionista mayoritario, con un capital superior al 95%, y de la que Renta Corporación Real Estate, S.A. es accionista y el gestor en exclusiva, se consolida como una línea de negocio relevante para Renta Corporación. Durante este primer año completo, Renta Corporación ha registrado ingresos provenientes de la gestión de la Socimi Vivenio, por importe de 10,8 millones de euros, frente a los 1,5 millones obtenidos a finales del ejercicio 2017.

Durante el 2018, la Socimi Vivenio, ha invertido un importe de aproximadamente 380 millones de euros para la compra de 18 inmuebles residenciales en alquiler. Adicionalmente, se ha alcanzado un acuerdo con el fondo alemán Aquila Capital para el desarrollo de 1.100 viviendas en formato "llave en mano", con un importe de inversión de aproximadamente 250 millones de euros. A cierre de año, la compañía gestiona más de 2.000 viviendas, distribuidas en 23 promociones ubicadas principalmente en Madrid y Barcelona además de Valencia y Palma de Mallorca.

Tras este año de crecimiento, APG tiene previsto seguir apostando en la Socimi Vivenio, habiendo comprometido a principios de 2019 una inyección adicional de 300 Millones de euros en la compañía.

El 31 de diciembre de 2018 la Socimi Vivenio inició su cotización en el MAB con un valor de referencia de 1,15 euros por acción, lo que supone una capitalización de 329,4 millones de euros. La salida a bolsa, permitirá a la compañía alcanzar su objetivo de adquirir activos residenciales de alquiler en España por valor de 1.500 millones de euros.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2018, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 7 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2018 no se han adquirido acciones propias, habiéndose entregado 42.955 acciones a empleados cuyo valor a la fecha de entrega ha ascendido 39 miles de euros, registrándose en el epígrafe de "Otros gastos sociales" e "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2018 tiene un total de 764.851 acciones propias (frente a las 807.806 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2017). El valor nominal de dichas acciones asciende a 765 miles de euros (808 miles de euros a cierre del ejercicio 2017).

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros por acción, un 9% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017, llegando a alcanzar un valor máximo de 4,62 euros por acción en el mes de junio.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2018 es de 104,9 millones de euros, habiéndose negociado durante el ejercicio 17,6 millones de acciones con un valor de 65,0 millones de euros.

10. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada adjunta, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe de Gobierno Corporativo se adjunta en Anexo del presente documento, extendiéndose en 66 páginas e incluyendo adicionalmente, como parte del mismo, otra información anexada en 5 hojas.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: 31/12/2018

CIF: A-62385729

Denominación Social:

RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

Domicilio social:

VIA AUGUSTA 252-260 BARCELONA

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
04/12/2014	32.888.511,00	32.888.511	32.888.511

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[ ] Sí
[√] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ACCION CONCERTADA	0,00	3,04	0,00	0,00	3,04
VANESA HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
BLAS HERRERO VALLINA	4,08	0,00	0,00	0,00	4,08
FUNDACION RENTA CORPORACION	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ACCION CONCERTADA	ACCION CONCERTADA	3,04	0,00	3,04

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
- Briarwood Capital Partners LP: En fecha 19/02/2018 descendió del 5% y en fecha 31/08/2018 descendió del 3%. - Metavalor FI: En fecha 03/12/2018 descendió del 3%. - Morgan Stanley: En fecha 21/02/2018 descendió del 5%.

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	0,89	20,64	0,00	0,00	21,53	0,00	0,00
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	1,63	0,00	0,00	0,00	1,63	0,00	0,00
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
DON MANUEL VALLS MORATO	0,08	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
DON DAVID VILA BALTA	0,54	0,00	0,00	0,00	0,54	0,00	0,00
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	28,84

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	20,64	0,00	20,64	0,00

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DON BLAS HERRERO VALLINA, DOÑA VANESA HERRERO VALLINA	Familiar	Ambos titulares de participaciones significativas son hermanos

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA	DON BLAS HERRERO VALLINA	D. Blas Herrero Vallina, accionista significativo de la compañía, designó como su representante en el Consejo a D. Blas Herrero Fernández. Además, ambos están vinculados por razones con consanguineidad.
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	FUNDACION RENTA CORPORACION	FUNDACION RENTA CORPORACION	Fundación Renta Corporación, accionista significativo de la compañía, designó como su representante en el Consejo a Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir, quien es a su vez presidenta de la Fundación Renta Corporación
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir están vinculados por razones de

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			parentesco, ya que están casados.
DON DAVID VILA BALTA	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y D. David Vila Balta están vinculados por razones de parentesco, ya que son cuñados.
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	DINOMEN, S.L.	DINOMEN, S.L.	D. Luis Hernández de Cabanyes es accionista directo de Dinomen, S.L., sociedad que es accionista significativo de la compañía. D. Luis Hernández de Cabanyes y Dña. Elena Hernández de Cabanyes están vinculados por razones de consanguineidad, puesto que son hermanos.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[ ] Sí
[√] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[√] Sí
[ ] No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
H WIL COX & CO, S.L., B&C BIENESTAR Y CONFORT,	3,04	Existe un acuerdo para el ejercicio concertado de los derechos de voto entre	---

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
S.L., CIPSA NORTE, S.L., AURENTIA PLAZA, S.L.		las siguiente sociedades: Aurentia Plaza, S.L. B&C Bienestar y Confort, S.L. H Wilcox & Co, S.L. Cipsa Norte, S.L. Sociedades hermanas participadas todas ellas por los mismos partícipes sociales.	

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No ha habido modificaciones en el ejercicio 2018

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[ ] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
764.851		2,33

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
La única variación que ha habido durante 2018, ha sido una salida de 42.955 acciones destinadas a cumplir con las entregas de los correspondientes Planes de Acciones vigentes en la compañía.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Renta Corporación celebrada el 27 de abril de 2016, autorizó al Consejo de Administración para la compra de acciones propias. A continuación se transcriben los términos y condiciones del acuerdo noveno adoptado por la referida Junta General de Accionistas.

Autorizar expresamente al Consejo de Administración, con facultad de delegación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en sus artículos 146 y 509, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

(a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades dependientes.

(b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.

(c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.

(d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.

(e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de 5 años desde la fecha de adopción de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

La presente autorización sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la acordada por la Junta General de accionistas celebrada el 17 de junio de 2015.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	54,64

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

[ ] Sí
[√] No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

[ ] Sí
[√] No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[ ] Sí
[√] No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[ ] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[ ] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Se estará a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2016	50,22	11,72	0,00	0,00	61,94
De los que Capital flotante	20,99	4,90	0,00	0,00	25,89
26/04/2017	42,43	16,70	0,00	0,00	59,13
De los que Capital flotante	18,08	7,12	0,00	0,00	25,20
25/04/2018	42,98	16,88	0,00	0,00	59,86

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	23,48	9,22	0,00	0,00	32,70

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[ ] Sí
[√] No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

[ ] Sí
[√] No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La página web de la Sociedad es www.rentacorporacion.com. Para acceder al contenido de gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales en la página web deberá clicarse en la pestaña ´Accionistas e inversores´.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID VILA BALTA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	17/07/2008	17/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ		Dominical	CONSEJERO	11/06/2008	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Dominical	CONSEJERO	27/04/2016	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR		Dominical	CONSEJERO	25/04/2018	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA AINOA GRANDES MASSA		Independiente	CONSEJERO	26/04/2017	26/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON LUIS CONDE MOLLER		Independiente	CONSEJERO	10/05/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MANUEL VALLS MORATO		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	22/12/2017	25/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES		Otro Externo	CONSEJERO	19/12/2000	27/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Presidente	Fundador y Presidente del Consejo de Administración de Renta Corporación, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Renta Corporación. Tras iniciar su actividad profesional en PricewaterhouseCoopers, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando diversas compañías, entre las que destacan Second House y Mixta África, compañía en la que ocupó la Presidencia Ejecutiva hasta finales del año 2007. Es Patrono de la Fundación Princesa de Girona. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.
DON DAVID VILA BALTA	Vicepresidente	Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa. Es Presidente de la Fundación Sagrado Corazón. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona, PDG por el IESE y diplomado por la Harvard Business School en la generación de valor en los Consejos de Administración.

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	22,22

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON BLAS HERRERO FERNANDEZ	DON BLAS HERRERO VALLINA	Consejero de Renta Corporación desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, hotelero, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona las cadenas radiofónicas Kiss FM y Hit FM, y dos canales de televisión: DKISS, la nueva TDT de ámbito nacional y Hit TV, único canal de televisión musical que emite en abierto en España. A través de su sociedad HVB Casas desarrolla proyectos inmobiliarios en todo el territorio nacional. En el año 2006 funda la Sociedad de Capital Riesgo Kiss Capital Group SCR, S.A. de la que es Presidente y a través de la cual participa en sociedades de los sectores de medios de comunicación, de producción cinematográfica y de televisión. Desde 1997 es además miembro del Consejo Económico y Social de la Universidad Politécnica de Madrid.
ORAVLA INVERSIONES, S.L.	DON BALDOMERO FALCONES JAQUOTOT	Ha sido Presidente y Consejero Delegado de Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) de 2008 al mes de enero de 2013; y de MasterCard International (Nueva York) donde dirigió la fusión entre MasterCard y Europay y la salida a Bolsa en Nueva York en el año 2005. Asimismo, ha sido Director General del Banco Hispanoamericano, del Banco Central Hispano y del Banco Santander Central Hispano y miembro de su Comité de Dirección durante 15 años. Además, ha sido Presidente del Banco Urquijo Limited (UK), Hispano Americano Sociedade do Investimento (Portugal), Banco Hispano Americano Benelux, Banco Urquijo Chile, Fiat Finance, S.A. y Santander Seguros, S.A. Tras su carrera en el ámbito bancario, fundó Magnum Industrial Partners. Además, ha sido miembro de los consejos de administración

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		de Unión Fenosa, CESCE, Generalli Spain y Seguros La Estrella. Es el representante persona física de Oravla Inversiones, S.L., sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, C/ Barquillo nº 9, 5ª Pl. y NIF B-81796591 cuyo objeto social consiste en (i) adquirir, administrar y enajenar acciones, participaciones, y cualquiera valores mobiliarios, (ii) promover la creación de empresas, su ampliación, desarrollo y modernización, en el ámbito nacional o internacional, (iii) la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, administrarlos, cederlos en arrendamiento, edificarlos o construirlos, (iv) la realización de actividades agropecuarias y cinegéticas, así como (iv) la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.
DOÑA CRISTINA ORPINELL KRISTJANSDOTTIR	FUNDACION RENTA CORPORACION	Es Presidenta de la Fundación Renta Corporación. Es licenciada en Farmacia por la Universidad de Barcelona y ha realizado un posgrado de Dirección y gestión de ONG's por Esade Business & Law School y ha cursado el Programa de finanzas para no financieros por IESE. Entre 2008 y 2017 fue miembro del International Advisory Board de Ceibs Business School (Africa campus, Ghana).

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	33,33

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON LUIS CONDE MOLLER	Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Fue Presidente de Amrop de 2003 a 2006. Inició su carrera profesional como Director de la División Internacional y Banca Corporativa del Banco Mas-Sardá en Barcelona. Posteriormente fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Consolidado de Venezuela, además de Presidente del Consolidado International Bank de Nueva York. Actualmente preside el Salón Náutico Int. de Barcelona y es Consejero del Banco de Inversiones Lazard, del Grupo Godó así como miembro del Consejo de Administración de Fira de Barcelona. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	Es Presidenta de la FUNDACIÓN MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO DE BARCELONA, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Delegada. Es Senior Advisor del grupo financiero ALANTRA y miembro de los consejos asesores de la firma de abogados HERBERT SMITH FREEHILLS en España y de la empresa de comunicación LLORENTE Y CUENCA a la vez que miembro del patronato de la Fundación Ship2B. Participa en el consejo

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	de la feria ARCO de Madrid, la Fundación Balia para la infancia y la Junta directiva de Barcelona Global. Miembro del Foro Iberoamérica y del Consejo internacional del Moma de NY. Imparte todos los años un módulo en el máster de Gestión Cultural de la Universidad Carlos III de Madrid. Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por IESE. Completó su formación con cursos de marketing y comunicación en EADA, gestión cultural y mecenazgo en NYU y PADI en digitalización de empresas en ISDI. Trabajó en la empresa Sotheby's en Barcelona, Madrid y Londres hasta su incorporación a la Fundación MACBA como directora ejecutiva, puesto que ocupó durante 18 años hasta su nombramiento como Presidenta.
DON MANUEL VALLS MORATO	Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE – Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PWC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades. En la actualidad es consejero de Banco Sabadell y preside su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos. Asimismo, preside la comisión de auditoría y compliance de Cobega

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	33,33

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	Existe una remuneración suplementaria devengada en favor de Dña Ainoa Grandes Massa como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo. Durante el año 2018 se le ha abonado la cantidad de 12.000 € en concepto de	Se entiende que dicha consejera puede desempeñar sus funciones en calidad de consejera independiente ya que es una colaboración puntual y no es significativa, por tanto, no contamina su relación de independencia.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
	colaboración en operaciones de tipo financiero e inmobiliario.	

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	A pesar de ostentar una participación directa en el capital social, ésta no es lo suficientemente relevante como para calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera dominical. Tampoco procede calificar a Doña Elena Hernández de Cabanyes como consejera independiente de la Sociedad, dada la relación familiar que le une a D. Luis Hernández de Cabanyes y a D. David Vila Balta, así como su condición de Administradora Única de la Sociedad Second House, de la que son socios algunos administradores de la Sociedad. Todo lo anterior, lleva a calificar el cargo de Doña Hernández de Cabanyes como Otros Consejeros externos.	DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporación y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE.

Número total de otros consejeros externos	1
% sobre el total del consejo	11,11

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				33,33	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Otras Externas	1	1	1	1	100,00	100,00	50,00	50,00
Total	3	2	1	1	33,33	25,00	12,50	14,29

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

[ ] Sí
[√] No
[ ] Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio
Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendada la misión de revisar las aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, realizándose valoraciones internas con el fin de contar también con presencia femenina en el Consejo de Administración, es decir, en la cobertura de las nuevas vacantes, se vela para que se utilicen procesos de selección que no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras. Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, también es verdad que tanto en 2017 como en 2018 se ha mejorado la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración con la incorporación en 2017 de Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y en 2018 de Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos
N/A

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante los últimos dos años ha logrado que el numero de consejeras sea superior al 30% del total de los miembros del Consejo de Administración. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[ ] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	Tiene otorgados todos los poderes y facultades delegables conforme a la ley, en virtud de su condición de presidente y consejero delegado de la sociedad.
DAVID VILA BALTA	Tiene otorgados los poderes y facultades delegables conforme a la ley en virtud de su condición de Consejero Delegado.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	RENTA CORPORACION REAL ESTATE ES, SAU	REPRESENTANTE PRESONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON DAVID VILA BALTA	VIA AUGUSTA ADQUISICIONES, SLU	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON MANUEL VALLS MORATO	BANCO SABADELL, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[ ] Sí
[√] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.109
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s	
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO	
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)		270

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[ ] Sí
[√] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los artículos 17 a 21 de Reglamento del Consejo de Administración regulan la designación y el cese de los Consejeros de Renta Corporación.

Nombramiento de Consejeros
1.Los consejeros serán designados y reelegidos, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNyR), en el caso de consejeros independientes; y previo informe de la CNyR, en el caso de los restantes consejeros; por la Junta General (JG) o por el Consejo de Administración (C Adm) de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y con las políticas de selección de consejeros que el consejo haya aprobado en cada momento.
2.La propuesta a la que se refiere el apartado 1 (i) anterior deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del C Adm en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la JG o del propio Consejo.
3.En el momento de nombramiento de un nuevo consejero, deberá seguir el programa de orientación para nuevos consejeros establecido por la Sociedad, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Los consejeros deberán seguir los programas de actualización de conocimientos establecidos por la Sociedad.
4.El Consejo velará por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que dificulten la selección de consejeras.
5.Cualquier consejero podrá solicitar de la CNyR que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
6.Cuando un miembro del C Adm sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad, que deberá ser aprobado previamente por el C Adm con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anexo al acta de la sesión.

Designación de consejeros externos
El C Adm -y la CNyR dentro del ámbito de sus competencias– procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente.

Reelección de Consejeros
El C Adm, antes de proponer la reelección de consejeros a la JG, evaluará la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Duración del cargo
1.Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la JG, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de cuatro años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.
2.El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la JG siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
3.De producirse la vacante una vez convocada la JG y antes de su celebración, el C Adm podrá designar a un consejero hasta la celebración de la siguiente JG.
4.Sin perjuicio de lo anterior, los consejeros designados por cooptación deberán ver ratificado su cargo en la fecha de reunión de la primera JG que se celebre posterior a la fecha de su designación para el cargo.

Cese de los consejeros
1.Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la JG en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando presenten su renuncia o dimisión.
2.Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Cuando resulten gravemente amonestados por el C Adm por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del C Adm y formalizar la correspondiente dimisión.
En el caso de los consejeros dominicales cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y; asimismo en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
3.En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
4.El C Adm únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNyR.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración y se ha llegado a la conclusión de que los miembros del órgano de administración de la Sociedad han desempeñado durante el año 2018 su cargo de conformidad con la normativa y reglamentos internos aplicables, con la debida diligencia, aportando en todo momento su dedicación, visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad con lo cual, y por el momento, no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre procedimientos aplicables a sus actividades, más allá de los cambios realizados para que la Sociedad se adapte a la normativa legal vigente.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
Se ha realizado un Informe Anual de evaluación del Consejo de Administración en el que se han evaluado las siguientes áreas: (i) la composición y estructura del Consejo de Administración, (ii) al Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, (iii) las reuniones del Consejo de Administración, (iv) el desarrollo de las sesiones, (v) las funciones del Consejo de Administración, (vi) los conflictos de interés, en su caso, y (vii) las operaciones vinculadas. No se han requerido los servicios de consultores externos.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

NO APLICA

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
d) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
e) En el caso de los consejeros independientes, éstos no podrán permanecer como tales durante un período continuado superior a 12 años, por lo que transcurrido dicho plazo, deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión.

f) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial y asimismo (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

[ ] Sí
[√] No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[ ] Sí
[√] No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

[ ] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[ ] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

A 31 de diciembre de 2018 no existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. Tales procesos deberán ajustarse a lo previsto en la legislación vigente.

No obstante, el artículo 16 del Reglamento del Consejo de la Sociedad dispone que los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. Los consejeros no ejecutivos solo podrán conferir su representación en otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	1

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISION DE AUDITORÍA	4
Número de reuniones de COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[√] Sí
[ ] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a reservas ni salvedades por parte del auditor. Asimismo, dispone que, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por otro lado, y con el fin de evitar que las cuentas se presenten en la Junta General con salvedades, con carácter previo a dicha formulación, la Comisión de Auditoría:

(a) Conoce del proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad, comprueba la adecuación e integridad de los mismos y revisa la designación o sustitución de sus Responsables.

(b) Supervisa los sistemas de auditoría interna.

(c) Revisa las cuentas anuales y la información financiera periódica de la Sociedad velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.

(d) Lleva las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Asimismo, la Comisión de Auditoría se reúne, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[ ] Sí
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOSÉ MARÍA CERVERA PRAT	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El artículo 38 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Auditoría, se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incursa en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría de cuentas, así como de aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacerle la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos a aquellos.

La Comisión de Auditoría es, por tanto, la encargada de las relaciones con los auditores externos de la Sociedad, recibiendo información sobre las cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría (artículo 48 de los Estatutos Sociales y artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración).

Por otro lado, el artículo 37 del Reglamento del Consejo regula las relaciones de la Sociedad con los mercados en general y por tanto con los analistas financieros y bancos de inversión, entre otros, con los que la relación de Renta Corporación se fundamenta en los principios de transparencia y de no discriminación. La Sociedad preserva su independencia poniendo a disposición del mercado, en divulgación pública, toda la información de la compañía que se suministra a dichos agentes, sin dar trato preferencial a ninguno de ellos.

Implementación en la práctica de las previsiones legales:

La Comisión de Auditoría ha procedido durante 2018 a aprobar una política de trabajos a realizar por los auditores distintos a los propios de auditoría, esto es, se informará a los miembros de la Comisión de Auditoría para que ya exista una "pre-aprobación" de la Comisión, sin perjuicio de que formalmente deben ser aprobados a posteriori por esta Comisión.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[ ] Sí
[√] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

[ ] Sí
[√] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

[√] Sí
[ ] No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	72	0	72
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	100,00	0,00	100,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

[ ] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	12,50	12,50

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[ ] No

Detalle del procedimiento
El artículo 15.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo se cursará con una antelación mínima de tres días e incluirá siempre el orden del día de la sesión así como la información suficiente y relevante debidamente resumida y preparada al efecto. El orden del día deberá indicar con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo deberá adoptar una decisión o acuerdo.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

[√] Sí
[ ] No

Explique las reglas
El artículo 21.d del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en el supuesto de que su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad, se perdiera la honorabilidad profesional necesaria para ser consejero de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

[ ] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

NO APLICA

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente/Vicepresidente y Consejero Delegado	Presidente: D. Luis Hernández de Cabanyes Sin perjuicio de la facultad de cada una de las Partes a declarar terminado el Contrato de forma anticipada como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, con abono de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados que pudiera corresponder, éste quedará automáticamente terminado cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias: (a) Cuando se produzca un cambio de control en el accionariado de la sociedad como consecuencia o no de una Oferta Pública de Adquisición de Valores (OPA), salvo que en dicho cambio de control, el Máximo Ejecutivo haya vendido toda o parte sustancial de su participación en el capital social de la Sociedad o se haya producido con su consentimiento. (b) Cuando se produzca el cese del Máximo Ejecutivo como Presidente, Consejero Delegado solidario, o como Máximo Ejecutivo de la Sociedad por causas ajenas a su voluntad. A estos efectos se asimilará al cese la no renovación del cargo de Presidente en el plazo de 2 meses desde que hubiese expirado su mandato como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. La terminación automática del Contrato por el acaecimiento de las circunstancias (a) y (b) anteriores, siempre y cuando en este último caso el cese no se hubiera producido por el incumplimiento doloso o negligencia grave en el desempeño de sus funciones por parte del Máximo Ejecutivo, devengará de forma instantánea a favor de éste una indemnización equivalente al importe bruto de la retribución total de 5 anualidades. Vicepresidente: D. David Vila Balta El Consejero Delegado tendrá derecho a percibir de la Sociedad una indemnización en caso de cese y extinción del Contrato por cualquiera de las siguientes causas: (a) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por incumplimiento (grave y culpable) por la Sociedad de las obligaciones incluidas en el Contrato. En particular, se considerará incumplimiento de la Sociedad, a efectos de la indemnización prevista en esta cláusula: (i) la adopción de cualquier acuerdo o falta de acuerdo de la sociedad que impida que el Consejero Delegado reciba en todo o en parte la retribución pactada en este Contrato, (ii) la falta efectiva de pago, o (iii) retrasos continuados en el abono de la retribución pactada; (b) extinción unilateral por parte del Consejero Delegado por una modificación sustancial de sus funciones, poderes o condiciones de su prestación de Servicios no motivada por causa imputable al Consejero Delegado; (c) cambio de control de la Sociedad en el sentido previsto

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	en el artículo 42 del Código de Comercio o cesión o transmisión de todo o parte relevante de su actividad o de sus activos y pasivos a un tercero o integración en otro grupo empresarial. (d) extinción unilateral del Contrato por la Sociedad, en cualquier momento, que no sea debida (i) a un incumplimiento grave y culpable por parte del Consejero Delegado de los deberes de lealtad, diligencia o buena fe conforme a los cuales debe desempeñar su cargo, ni (ii) a cualquier otro incumplimiento grave y culpable de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato. La indemnización en cualquiera de las circunstancias anteriores consistirá en una cantidad equivalente a 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de 12 mensualidades.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON MANUEL VALLS MORATO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

PRINCIPALES FUNCIONES:
•Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos.
•Revisar las cuentas de la Sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales.
•Supervisar la política de control y gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
•Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo.
•Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas.
•Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad.
•Revisar la política de responsabilidad social corporativa.
•En relación con los sistemas de información y control interno:
-Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
-Revisar y supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos.
-Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna.
-Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
•En relación con el auditor externo:
-Emitir anualmente un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas.
-Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
-En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
-Velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
-Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
•En relación con la política y la gestión de riesgos:
-Identificar (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros a los que se enfrenta la Sociedad, (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable, (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse y (iv) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos.
•Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:
-La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.
-La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga.
-Las Operaciones Vinculadas.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a) La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos. Dichos miembros y, de forma especial, su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos así como por sus conocimientos, aptitudes y experiencia teniendo en cuenta los demás cometidos de la Comisión.
La mayoría de sus miembros tendrán la consideración de independientes.
b) El Presidente de la Comisión de Auditoría será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c) Actuará como secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d) La Comisión de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e) La Comisión de Auditoría deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones. Asimismo elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
f) La Comisión de Auditoría recabar el asesoramiento de expertos externos, cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
g) La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control internos.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Auditoría ha aprobado a lo largo de este año (i) el Informe Anual de la Comisión de Auditoría, (ii) la evaluación interna de la política de Prevención de Blanqueo de Capitales, (iii) el Sistema de Control Interno sobre Información Financiera (SCIIF) elaborado por Deloitte, (iv) el informe de independencia de los auditores y (v) el Informe Anual sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON MANUEL VALLS MORATO / DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES / DOÑA AINOA GRANDES MASSA
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/12/2017

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS CONDE MOLLER	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	VOCAL	Otro Externo
DOÑA AINOA GRANDES MASSA	SECRETARIO	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	33,33

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

FUNCIONES:
•Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desarrollar bien su cometido.
•Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
•Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
•Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
•Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género y cualificaciones de consejero. A estos efectos, establecerá un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborará orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

•Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de remuneraciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia.
•Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, en circunstancias similares.
•Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
•Velar por la transparencia de las retribuciones y verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros y en el informe anual de gobierno corporativo y, a tal efecto, someter al Consejo cuanta información resulte procedente.
•Coordinar el proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.
•Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
•Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

•Revisar la política de responsabilidad corporativa de la Sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
PROCEDIMIENTOS, REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:
a)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, designados por el propio Consejo de Administración de entre sus consejeros no ejecutivos (la mayoría de miembros serán independientes). Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos, aptitudes y experiencia en relación con las materias que están llamados a desempeñar. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión que tome en consideración, por si los considera idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
b)El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será necesariamente un consejero independiente, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese.
c)Actuará como Secretario de la Comisión aquel que resulte designado de entre sus miembros.
d)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, trimestralmente. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
e)La Comisión deberá dar cuenta de su actividad y responder del trabajo realizado ante el primer pleno del Consejo de Administración posterior a sus reuniones.
f)La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
g)La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.
ACTUACIONES IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO:
A modo de ejemplo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración a lo largo de este año (i) la política de retribución variable, (ii) la política de retribución salarial, (iii) la política de retribución a percibir por los consejeros y (iv) el informe anual de evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORÍA	2	66,67	2	66,67	0	0,00	0	0,00
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	66,67	2	66,67	1	33,33	1	33,33

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Tanto la regulación referente a la Comisión de Auditoría como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra en los artículos 47 a 49 de los Estatutos Sociales y en los artículos 12 a 14 del Reglamento del Consejo de Administración.
Ambos documentos se hallan disponibles en la página web de la Sociedad y durante el ejercicio 2018 no han sufrido modificaciones.
Finalmente, y como viene siendo habitual, cada año se realiza un informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por cada comisión, así como la valoración de las mismas.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El Reglamento del Consejo de Administración, en sus artículos 13 y 32, hace mención a las operaciones vinculadas en el sentido de que:

a) Artículo 13.- .... es competencia de la Comisión de Auditoría informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre las Operaciones Vinculadas (de conformidad con el artículo 32) salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

b) Artículo 32.- Operaciones vinculadas con consejeros y accionistas significativos

1.La realización por la Sociedad o sociedades de su grupo de cualquier transacción con los consejeros, en los términos legalmente previstos, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de participaciones significativas a los efectos de la legislación del mercado de valores, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas ("Operaciones Vinculadas"), quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración, supeditada al informe previo favorable de la Comisión de Auditoría. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión.
2.La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes: (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes; (ii) que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y (iii) que la cuantía de la operación no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.
3.La Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Vivenio Residencial Socimi, S.A.	Ingresos por prestación de servicios. Renta Corporación es gestora de la Socimi y miembro de su Consejo de Administración	10.794

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta regulan los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés.

En relación con los consejeros, los mecanismos establecidos para detectar los posibles conflictos de interés se encuentran regulados en el Reglamento del Consejo de Administración. Los artículos 25 y 27 del Reglamento del Consejo de Administración establecen que el Consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto.

También en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración se establece la obligación del Consejero a abstenerse de:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica de la operación y de sus condiciones de ejecución por el Consejo de Administración.
b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

El órgano que regula y dirime los conflictos de interés de los consejeros es la Comisión de Auditoría.
En relación con los altos directivos los mecanismos establecidos para detectar y regular los posibles conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta que también resulta aplicable a los consejeros. El artículo 8 del Reglamento Interno de Conducta establece que las personas sujetas deben actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de primar sus propios intereses a expensas de los de la

Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros y de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

Asimismo, las personas sujetas deberán informar al Director General Corporativo sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incursos por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo, con la Sociedad o alguna de las compañías integrantes del Grupo, proveedores o clientes significativos de la Sociedad o de las sociedades del Grupo, y entidades que se dediquen al mismo tipo de negocio o sean competidoras de la Sociedad o alguna de las sociedades del Grupo. Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de intereses deberá ser consultada al Director General Corporativo, correspondiendo la decisión última a la Comisión de Auditoría.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

[ ] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que se apoya en la Alta Dirección para su definición e implantación. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos, y por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión se apoya en la función de Auditoría Interna, cuya responsabilidad ha sido asumida por un experto independiente externo a la Sociedad, quién se encargan de revisar y evaluar el funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno en dependencia funcional de la Comisión de Auditoría y bajo su supervisión. En concreto, dentro de la función de Auditoría Interna se asume la elaboración y actualización del Mapa de Riesgos Corporativo en colaboración con la Dirección General Corporativa y las distintas áreas corporativas y de negocio, siendo éste un elemento clave para la planificación de los trabajos de auditoría.

Asimismo, existen otros órganos que participan en la supervisión y control de riesgos:

• Alta Dirección, que ejerce la gestión de los riesgos mediante su identificación y evaluación, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de las actuaciones realizadas por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados obtenidos, en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia y objetivos corporativos.
• Dirección General Corporativa, responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera, y en concreto, de la elaboración y del seguimiento de los planes de negocio, del control presupuestario, de la liquidez y capacidad financiera, del mantenimiento de una adecuada estructura de capital y de las políticas de control de riesgos de tipo de interés y tipo de cambio. Asimismo la Dirección General Corporativa es responsable del control y seguimiento de los riesgos de naturaleza fiscal.
• Dirección de departamentos y filiales, gestionando el riesgo operacional de acuerdo con las políticas y metodologías de gestión de riesgos y control interno determinadas por la Alta Dirección.
• Secretaría General, responsable del cumplimiento de la legislación mercantil, de las obligaciones y recomendaciones de Buen Gobierno de la legislación del Mercado de Valores, de Blanqueo de Capitales y de la protección de datos de carácter personal.
Por otro lado, y en relación al control interno, destacar que Renta Corporación cuenta con un Código de Conducta para los empleados y personas que forman parte de sus órganos de gobierno y dispone de un canal de denuncias o línea de ética, del incumplimiento del mismo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

Los órganos de gobierno con responsabilidad en la gestión y control de los riesgos son el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y la Alta Dirección.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y del Grupo y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados.
Con este propósito y en relación a la gestión de riesgos, el Consejo de Administración aprueba la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Comisión de Auditoria

La Comisión de Auditoria, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias delegadas de supervisar la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Por tanto, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo de los Sistemas de Gestión de Riesgos y Control Interno, incluidos los asociados a la información financiera.

El artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar la eficacia de control interno de la Sociedad, los servicios de Auditoría Interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Conocer y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, los sistemas de control internos de la Sociedad, comprobar la adecuación e integridad de los mismos y revisar la designación o sustitución de sus responsables.

- En relación con la política y la gestión de riesgos:

(a) Identificar los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, riesgos legales y fiscales, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
(b) Identificar la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
(c) Identificar las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
(d) Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

- En relación con los sistemas de información y control interno:

(a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
(b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
(c) Velar por la independencia y eficacia de la función de Auditoría Interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de Auditoría Interna; proponer el presupuesto del servicio; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
(d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

Alta Dirección

El Consejo de Administración delega la gestión ordinaria de la Sociedad y del Grupo en la Alta Dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración.

En consecuencia, la Alta Dirección formada por la primera línea ejecutiva de la organización (el presidente, el vicepresidente y consejero delegado y el director general corporativo), ejerce la gestión de los riesgos asociados a su área de responsabilidad, mediante la identificación y evaluación de riesgos, el establecimiento de políticas y planes para su gestión, la implantación de un control interno eficaz y el seguimiento y supervisión de la gestión realizada por los distintos departamentos y filiales.
La Alta Dirección responde ante el Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y los resultados de dicha gestión y en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer al cumplimiento de la estrategia definida y objetivos corporativos.

Auditoría Interna

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

Dirección General Corporativa

La Dirección General Corporativa es responsable del diseño, implantación y funcionamiento del sistema de control interno de la información financiera.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

Ver archivo pdf con el título E3.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Los niveles de tolerancia son definidos en el Mapa de Riesgos que constituye el punto de partida para la valoración de los riesgos inherentes y residuales. Se establecen distintos escalados sobre los posibles impactos teniendo en cuenta criterios económicos, reputacionales, o de obligaciones de responsabilidad.

Renta Corporación actualiza de forma anual el Mapa de Riesgos. El Mapa de Riesgos de Renta Corporación es el resultado del trabajo colectivo realizado con el equipo directivo, reflejando la autoevaluación efectuada para identificar eventos que han sucedido o podrían suceder y que limitan o imposibilitan el logro de los objetivos corporativos y/o de los procesos.

La representación descriptiva del Mapa de Riesgos de Renta Corporación refleja:

1. Los riesgos existentes, clasificados en Estratégicos, Negocio, Financieros y Operacionales, detallando los factores de riesgos que los originan (o subriesgos) y la persona responsable de éstos. Esta primera clasificación se divide en un nivel inferior, en el caso de Negocio y Financieros según una tipología de riesgos predefinida y en el caso de Operacionales según áreas o departamentos responsables.

2. Descripción del efecto y la cuantificación, cuando proceda, de la materialización de estos factores de riesgos.

3. Los controles existentes

4. La valoración de los factores de riesgos en impacto, nivel de preparación o control y probabilidad de ocurrencia. Según las dos primeras variables, éstos se pueden catalogar entre Riesgo Extremo (A+), Riesgo Alto (A), Riesgo moderado/aceptable (B) o Riesgo bajo (B-) y la probabilidad se representa según el tamaño del riesgo

5. El Plan de Acción que se implementará para una mejor gestión de los factores de riesgo, identificándose las acciones a implementar (controles) y el plazo máximo para su puesta en marcha (así como retrasos en el plazo inicial definido)

El Mapa de Riesgos es realizado por el departamento de Auditoría Interna (actualmente externalizado en un experto independiente) y es reportado a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría, siendo éste último el órgano que aprueba su contenido.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Caso 1

Riesgo materializado

Negocio- impacto de la Modificación del Plan General Metropolitano para la obtención de la vivienda de protección pública en el suelo urbano de Barcelona.

Circunstancias que lo han motivado

La Modificación del Plan General Metropolitano por el Ayuntamiento de Barcelona en relación a la obligatoriedad de destinar un 30% de viviendas de protección oficial para obra nueva de más de 600 m2 (excepto algunas excepciones) y grandes rehabilitaciones que cumplan ciertas condiciones, a fecha actual no ha tenido ningún impacto en la cartera de Renta Corporación al haber quedado todas las fincas fuera de dicho Reglamento (generalmente al tener una licencia anterior a la entrada en vigor de la Modificación del Plan General Metropolitano).
Esta Modificación puede tener un impacto futuro tanto en la oferta como en la demanda.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Dirección de la Sociedad está evaluando su futuro impacto que dicha Modificación pueda tener en las futuras adquisiciones del Grupo y su incidencia en su Plan Estratégico. La intención de la Sociedad es la de adaptarse, como siempre, a las modificaciones normativas y las tendrá en cuenta en las futuras decisiones de inversión evitando operaciones de un riesgo incierto.
El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.
Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto estimado para el ejercicio 2018 es de 16,1 Millones de euros y el EBITDA de 20,95 Mio €.
Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.
Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.
Una parte significativa de las ventas y de los ingresos de la Sociedad se realiza por ventas y prestaciones de servicios en la ciudad de Madrid.
Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

Caso 2

Riesgo materializado

Riesgo Financiero (asociados al precio de la acción)- Disminución del precio de la acción en un 31,55% en el último semestre del ejercicio 2018 (la acción ha pasado de 4,66 a 26/06/2018 a 3,19 a 31/12/2018).

Circunstancias que lo han motivado

Se trata de una bajada generalizada del mercado bursátil que ha repercutido en la disminución del precio de la acción en el último semestre del ejercicio 2018.
Esta reducción del precio de la acción podría generar una pérdida de interés de los inversores, un perjuicio en la reputación corporativa y en sus relaciones con sus grupos de interés.

Sin embargo, se considera que la reducción se ha producido por una bajada generalizada del mercado bursátil, que de modo alguno refleja los buenos resultados obtenidos por el Grupo Renta Corporación en los últimos ejercicios, cumpliendo este ejercicio 2018 por encima de los resultados consolidados establecidos en el Plan Estratégico vigente.

Funcionamiento de los sistemas de control

La Dirección de la Sociedad considera que esta reducción del valor de las acciones no debe de tener ninguna implicación que afecte al normal funcionamiento de la Sociedad y que pueda afectar a su Plan Estratégico aprobado.
Los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera, así como por la comunicación es exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaría General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.
Por lo comentado en el párrafo anterior, junto por los resultados positivos obtenidos por el Grupo Renta Corporación en el ejercicio 2018 que se publicarán próximamente, la Dirección del Grupo espera que en los próximos meses se recupere el valor de la acción.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el proceso anual de supervisión y actualización de riesgos y controles, Renta Corporación ha identificado las áreas de mejora dirigidas a reducir el impacto y la probabilidad de materialización de los riesgos identificados en el Mapa de Riesgos de Renta Corporación para el ejercicio 2018, incluyendo los riesgos clave en el punto E3, y a mejorar el nivel de preparación ante la ocurrencia del riesgo.

La supervisión que realiza la Sociedad sobre los principales riesgos son los siguientes:

• La Comisión de Auditoría, como órgano especializado del Consejo de Administración, tiene las competencias de supervisar la eficiencia y eficacia de la política de control y gestión de riesgos a fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de los objetivos corporativos. Semestralmente auditoria interna presenta el mapa de riesgos a la Comisión de Auditoria, así como los planes de acción para mitigar dichos riesgos.
• Se realiza un seguimiento periódico de los resultados de la actividad a corto y medio plazo por la Dirección de Renta Corporación.
• Se realiza un seguimiento semanal de los flujos de caja en los que participa la Dirección de Renta Corporación.
• El nuevo Comité Penal, tiene la misión de velar por el cumplimiento legal. Para ello analizará todos los casos detectados de incumplimiento o riesgo de incumplimiento, las denuncias e informes recibidos, y organizará y establecerá los controles y las medidas necesarias para garantizar que todo el personal cumple con todas las normas y legislación aplicable todo el tiempo durante el ejercicio de su labor profesional.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes (en adelante "Grupo Renta Corporación" o "el Grupo") establece formalmente la responsabilidad sobre la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Asimismo, en relación con el Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el Consejo de Administración establece la responsabilidad de la existencia y mantenimiento adecuado y efectivo del SCIIF en el Reglamento del Consejo de Administración. La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección General Corporativa del Grupo Renta Corporación.

En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF del Grupo Renta Corporación, el Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 13 "Comisión de Auditoría. Composición, competencias y funcionamiento", la incorpora formalmente en las funciones básicas de la Comisión de Auditoría, entre las que destacan:

• Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

• Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como la eficacia para que los principales se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

• Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

• Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial, y si se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

Las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 fueron asumidas por un experto externo independiente quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El diseño y revisión de la estructura organizativa del primer nivel de dirección del Grupo Renta Corporación, así como la definición de las líneas de responsabilidad es realizado por el Consejo de Administración, por medio de la delegación de responsabilidades al Consejero Delegado y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el organigrama del Grupo, el Departamento de Finanzas y Contabilidad depende directamente de la Dirección General Corporativa.

Adicionalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de informar al Consejo de Administración sobre los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga, para que el Consejo de Administración proceda a designarlos o cesarlos.

La definición de las necesidades de recursos para el resto de niveles es realizada por el área correspondiente junto con la Alta Dirección.

La estructura organizativa del Grupo Renta Corporación a un primer nivel se encuentra debidamente comunicada a través de su publicación en la web corporativa.

En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y periodos específicos de cada cierre, dado que el negocio está concentrado esencialmente en el territorio español y la información financiera se prepara de forma centralizada.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

El Grupo Renta Corporación dispone de un Código de Conducta accesible a todo el personal del Grupo y cuya existencia y vigencia ha sido comunicada a los nuevos empleados con indicaciones precisas de dónde encontrarlo y los mecanismos para denunciar incumplimientos del mismo. Los principales valores que se transmiten son el de aplicar la ética, la transparencia y la responsabilidad en relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciar el talento en el equipo.

Con la última actualización realizada en 2017 se incluyó todo lo referente a la creación del Comité Penal, cuya misión es velar por el cumplimiento legal. Asimismo, se han incluido las infracciones al Código de Conducta y Régimen Disciplinario.

A las nuevas incorporaciones, se les realiza un curso online del Código de Conducta que consta de 7 módulos y al final de cada módulo se realizaba un test.

En caso de tener conocimiento de incumplimientos del Código de Conducta, éstos se analizarían inicialmente por parte de un asesor externo independiente, que es el único que tiene acceso al canal de denuncias de los empleados. Una vez recibida la denuncia, éste informaría a la Secretaría General de la existencia de la misma y se convocaría inmediatamente al Comité Penal, que es el que decidirá en primera instancia si existen indicios de algún incumplimiento o infracción, y en su caso, propondrá las medidas oportunas para corregir y prevenir los incumplimientos legales a la Comisión de Auditoría, o en caso de que se trate de Alta Dirección o de consejeros del Grupo, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En una última fase según la valoración de la gravedad de la denuncia recibida y finalizado el proceso de investigación oportuno, desde Recursos Humanos se decidiría la sanción a aplicar al empleado sobre la que recae la denuncia.

Los principales valores y principios del recogidos en el Código de Conducta son que todos los empleados:

•Cumplan durante su trabajo todas las normas y leyes todo el tiempo.
•Realicen siempre su trabajo con honestidad e integridad.
•Traten a los otros siempre con dignidad, respeto y sensibilidad.
•Informen con prontitud de incidentes, infracciones y problemas, incluso de sus sospechas respecto a éstos.
•Exijan eso de sí mismos, de sus compañeros, subordinados y de sus jefes.

Respecto al SCIIF, el Código de Conducta del Grupo Renta Corporación se refiere de forma explícita al mismo al indicar que los empleados tienen la obligación de velar por la integridad y veracidad de los registros de la empresa, en especial los financieros, quedando terminantemente prohibido falsearlos o alterarlos directa o indirectamente.

El órgano encargado de analizar los incumplimientos y proponer acciones correctoras y sanciones es el Comité Penal.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

El Grupo Renta Corporación dispone de un canal de denuncias, conocido como Línea Ética, para que los empleados puedan informar cuando tengan conocimiento, o sospecha fundada, de cualquier acto ilegal o de cualquier infracción del Código de Conducta cometido en el Grupo.

Todos los empleados pueden dirigir sus preguntas o cuestiones a la dirección de un correo electrónico creado específicamente para ello y gestionado por un asesor externo independiente.

El Grupo Renta Corporación y el asesor externo independiente garantizan la confidencialidad y el principio de no represalias respecto a los empleados que utilicen esta línea para sus consultas o para hacer llegar información de buena fe (se entiende por buena fe el haber proporcionado información completa y fidedigna y que se crea, de forma razonable y sincera, que se está comunicando una infracción).

Las comunicaciones recibidas en la Línea Ética (o Canal de denuncias) reciben un acuse de recibo y son remitidas y analizadas por el asesor externo independiente y remitidas al Comité Penal para su evaluación.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

En la actualidad existe una "Política de formación" que tiene como objetivo definir las bases que deben apoyar el desarrollo profesional de todos los empleados del Grupo Renta Corporación.

Esta política engloba dos grandes bloques:

1. Formación interna
2. Formación externa

Dentro de la formación interna, se establecen diferentes acciones de comunicación general, que pretenden que todo el equipo disponga puntualmente de la información más relevante del Grupo. Estas acciones de comunicación general se concretan en diferentes reuniones anuales, trimestrales y mensuales. Asimismo, se establecen sesiones de trabajo, con el objetivo de que con cierta periodicidad, diferentes colectivos del Grupo se reúnan en un entorno diferente al habitual para celebrar sesiones de trabajo que tienen como objetivo por un lado, la puesta en común de experiencias y conocimiento del negocio y, por otro, compartir nuevas ideas que supongan una mejora, bien sea de proceso, en relaciones con clientes, con proveedores, entre otras.

Dentro de la formación externa, se diferencia entre seminarios y cursos de negocios recomendados por el Grupo, que podrán realizarse dentro del horario laboral y a cargo del mismo, y cursos propuestos por el empleado, que se tendrán que realizar fuera del horario laboral. Asimismo, dentro de las políticas de formación externa se incluye la posibilidad de que el Grupo Renta Corporación financie cursos de idiomas para los empleados que lo soliciten.

En el caso de cambios normativos que pudiera aplicar al Grupo Renta Corporación, se dispone de mecanismos adecuados para su identificación en tiempo y forma adecuados vía comunicación por parte de expertos externos para las tareas contables y fiscales, de control interno y auditoría, con los que colabora. Estos expertos externos disponen de capacidades técnicas suficientes y adecuadas para garantizar una preparación y revisión de la información financiera correcta.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:.

- Si el proceso existe y está documentado:

El proceso de identificación de riesgos se efectúa de forma anual por parte de la función de auditoría interna y se fundamenta en un mapa de riesgos corporativo, así como en el análisis descriptivo de actividades y controles de las áreas de mayor relevancia para la preparación de la información financiera.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera. Se actualiza anualmente, realizándose un análisis para identificar qué áreas o procesos y en qué sociedades y localizaciones del Grupo se generan transacciones relevantes. Una vez identificados, estos son revisados a efectos de analizar los potenciales riesgos de error para esas tipologías de transacciones en cada objetivo de la información financiera.

En cualquier caso, si en el transcurso del ejercicio se pusieran de manifiesto situaciones tales como (i) circunstancias no identificadas previamente que evidencien posibles errores en la información financiera o (ii) cambios sustanciales en las operaciones de Grupo Renta Corporación, la Dirección General Corporativa junto con la función de auditoria Interna, evalúan la existencia de aquellos riesgos que deben añadirse a aquellos ya identificados.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

Dadas las características actuales de las actividades del Grupo Renta Corporación y su actual estructura societaria, el control del perímetro de consolidación se centraliza en el responsable de Administración y Finanzas conjuntamente con Secretaría General, siendo el primero quien analiza los impactos en la preparación de la información financiera y la estructura y perímetro del Grupo.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

En el proceso de identificación de riesgos se consideran tipologías de riesgos no financieros que pudieran afectar a la información financiera, a través del análisis y actualización del mapa de riesgos del Grupo Renta Corporación.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

Tal y como se indica en el punto F.1.1., corresponde a la Comisión de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

F.3. **Actividades de control.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

El Grupo Renta Corporación dispone de documentación descriptiva de actividades y controles sobre el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de las distintas clases de transacciones con impacto material en sus estados financieros. Dicha documentación describe las actividades de control existentes que mitigan los riesgos financieros de error material (intencionado o no) a los que se enfrenta el Grupo Renta Corporación. Las actividades de control identificadas y documentadas formalmente incluyen tanto las relacionadas directamente con transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros como las relativas a riesgo de fraude.

Entre otras, las áreas en las que se ha aplicado especial énfasis en la descripción de actividades y controles, han sido:

- Existencias (registro y valoración de existencias -Inmuebles-).
- Tesorería y Finanzas (Caja y deuda con entidades financieras).
- Reconocimiento de ingresos.
- Provisiones y litigios.
- Cierre contable.
- Planificación financiera.
- Registro y control de la deuda con Entidades Financieras.

Respecto la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes, ésta se produce en un primer nivel en las actividades de control existentes ya sean en las transacciones rutinarias del Grupo Renta Corporación, o mediante los mecanismos de control existentes en el proceso de preparación de la información financiera. Dependiendo del grado de juicio y estimación aplicada y del potencial impacto en los estados financieros, la Dirección General Corporativa propone discusión y revisión que alcanza a la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración en los casos de aspectos sustancialmente relevantes en la preparación de la información financiera. Cuando participan expertos independientes en áreas sujetas a juicio, estimación, valoración y proyecciones, éstos exponen sus resultados a la Dirección General Corporativa.

Se han realizado por la Dirección del Grupo estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Las estimaciones y criterios incluidos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente al 31 de diciembre de 2018.
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta.
- La valoración y el deterioro de las existencias.
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre del ejercicio.

Una vez los procedimientos para el cierre contable se dan por finalizados por parte del Departamento de Administración y Finanzas, se realiza una primera supervisión por parte del responsable de Consolidación. Una vez se ha efectuado dicha revisión, se realiza mensualmente una reunión de cierre en la que participan la Dirección General Corporativa, el Departamento de Planificación Financiera y el Departamento de Administración y Finanzas.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Renta Corporación utiliza sistemas de información para realizar y mantener un adecuado registro y control de sus operaciones. Como parte del proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera, el Grupo Renta Corporación identifica, a través de la Dirección General Corporativa, qué sistemas y aplicaciones son relevantes. Las aplicaciones identificadas incluyen, tanto aquellas directamente utilizadas en la preparación de la información financiera (los mecanismos y aplicativos para la consolidación y el sistema integrado para la contabilidad) así como las interfases entre estos sistemas.

Las políticas y procedimientos existentes dentro del Grupo Renta Corporación garantizan la seguridad, tanto física como lógica, seguridad en accesos (asegurando la segregación de funciones a través de una adecuada restricción de accesos), procedimientos de comprobación del diseño de nuevos sistemas o de modificaciones en los ya existentes y la continuidad de su funcionamiento (o entrada en funcionamiento de sistemas y aplicaciones alternativos) ante imprevistos que afecten a su operación.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

El Grupo Renta Corporación, dentro del proceso que tiene establecido anualmente para identificar el alcance del SCIIF, identifica de forma específica en qué localizaciones y líneas financieras existen:

• Actividades subcontratadas.

Existen actividades subcontratadas en el área de administración y finanzas, de auditoría interna y de recursos humanos relacionadas con transacciones relevantes que pueden afectar de forma material a la preparación de información financiera, tanto por lo que respecta a las operaciones relevantes realizadas, como en el proceso de cierre y elaboración de información financiera, con la participación de terceros de acreditada solvencia técnica, reputación e independencia en ciertos procesos de revisión de la preparación de información financiera consolidada. En este caso, el Grupo Renta Corporación se asegura que el acuerdo de colaboración con una empresa subcontratada asegure la competencia, acreditación, confidencialidad, capacitación técnica y legal e independencia del tercero. Adicionalmente, la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación supervisa el trabajo de la empresa subcontratada y toma las decisiones pertinentes relacionadas con la preparación de la información financiera relevante.

• Evaluaciones, cálculos o valoraciones realizadas por expertos independientes.

El Grupo Renta Corporación utiliza a expertos independientes en trabajos que sirven de soporte a valoraciones, juicios o cálculos contables, únicamente cuando éstos están inscritos en los correspondientes Colegios Profesionales, o acreditación equivalente, manifiestan su independencia y son empresas de prestigio reconocido en el mercado.
En concreto, para una de las áreas de mayor relevancia en la información financiera del Grupo Renta Corporación, como son las existencias, participan expertos independientes que realizan valoraciones periódicas sobre los inmuebles que el Grupo Renta Corporación dispone.

Para estas valoraciones, el Grupo Renta Corporación ha aplicado controles que garantizan:

- La exactitud de la información facilitada al tercero para su valoración, una vez supervisada por personal autorizado para ello.
- La competencia, acreditación e independencia del tercero contratado. Sólo se aceptan sociedades que estén adscritas al Banco de España.
- Analizado y revisado las hipótesis clave, criterios técnicos y asunciones consideradas en las conclusiones del tercero en cuestión.

- Resultados globales obtenidos.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Corporativa asume la responsabilidad de definir y comunicar las políticas contables que afectan al Grupo Renta Corporación, así como de responder a las consultas de carácter contable que puedan llegar a plantear tanto las sociedades filiales como las distintas unidades de negocio.

La propia Dirección General Corporativa es la encargada de informar a la Alta Dirección del Grupo Renta Corporación sobre la nueva normativa contable, sobre los resultados de la implantación de la misma y su impacto en los estados financieros del Grupo Renta Corporación, los cuales quedan recogidos en la Información Financiera publicada.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Existe un único aplicativo para la generación de información financiera para las filiales existentes al cierre del ejercicio 2018 del Grupo Renta Corporación.
Todas las sociedades que forman parte del consolidado del Grupo Renta Corporación siguen formatos de reporte de información financiera homogéneos y en los cuales se aplican también normas contables homogéneas. La información financiera reportada por todas las filiales abarca la composición de los estados financieros principales y las notas a los mismos.

La función de Consolidación del Grupo Renta Corporación es la responsable de obtener los datos de todas las sociedades del Grupo y a partir de aquí realiza los ajustes de consolidación necesarios para obtener los datos consolidados y complementar la información financiera con las notas particulares de los Estados Financieros Consolidados.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría supervisa las actividades relacionadas con el SCIIF, que son llevadas a cabo por la función de auditoría interna. Actualmente, la función de auditoría interna es asumida por un experto independiente externo al Grupo. La función de Auditoría Interna reporta directamente a la Comisión de Auditoría las tareas relacionadas con la supervisión del correcto diseño, implementación y efectivo funcionamiento de los sistemas de gestión de riesgos y control interno, incluyendo el SCIIF. A partir del trabajo realizado, basado en el seguimiento de los procedimientos involucrados en la generación de la información financiera relevante para el Grupo Renta Corporación y en la matriz de riesgos y controles relacionados con dicha información financiera, en la evaluación sobre la existencia de controles en los procedimientos mencionados anteriormente y en el testeo de los controles clave asociados, la función de auditoría interna externalizada del Grupo se ha formado una opinión favorable en relación al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, el diseño del control interno es suficiente y razonable para el tamaño del Grupo y su nivel de actividad. Sin embargo, para las debilidades detectadas se presenta un Plan de Acción de cara a que el Grupo implemente los defectos de control detectados.

Existe un Plan de Auditoria Interna para el ejercicio 2018, en los que destaca el seguimiento semestral de la matriz de riesgos del Grupo Renta Corporación, revisión del control interno sobre la información financiera, así como seguimiento de las acciones de mejora detectadas durante el proceso de evaluación y revisión del mismo.

Asimismo, las funciones de la Comisión de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno son:

a) Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa al Grupo y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
b) Revisar y supervisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, así como su eficacia para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto del servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes del Grupo; recibir información periódica de sus actividades; y verificar que la Alta Dirección del Grupo tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno del Grupo.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, como mínimo, cuatro veces al año y siempre con anterioridad a la publicación de información regulada, con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración.

Se dedica especial atención a la revisión de la información financiera trimestral del Grupo Renta Corporación, la cual es presentada por parte de Dirección General Corporativa a la Comisión de Auditoría a la que a su vez asiste la función de Auditoría Interna, y el auditor externo de cuentas cuando se considera necesario para conocer el alcance y plan de trabajo y sus conclusiones. Estas reuniones tienen como objetivo velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera, así como poder comunicar, en caso de que ocurran, eventuales debilidades significativas de control interno y sus correspondientes planes de acción.

La función de Auditoría Interna prepara y presenta un Plan Anual de Auditoría Interna, que es revisado y aprobado por la Comisión de Auditoría. En las distintas reuniones de la Comisión de Auditoría durante el año, la función de Auditoría Interna presenta los resultados y evolución de su trabajo poniendo especial énfasis en las debilidades de control interno identificadas indicando para ellas los planes de acción establecidos y las fechas de implantación de los mismos. Posteriormente, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión de la correcta implementación de las acciones correctivas recomendadas.

Previamente a los informes emitidos a la Comisión de Auditoría, la función de Auditoría Interna presenta los resultados de su trabajo a la Dirección específica del área bajo revisión y comunica los resultados a la Alta Dirección. Como resultado de su trabajo se presenta el Plan de Acción definido junto a la Dirección General Corporativa sobre las debilidades de control interno detectadas. De esta forma se asegura una comunicación fluida y eficaz entre todas las partes.

En relación con los auditores externos de cuentas, estos presentan de forma anual el alcance, calendario y áreas de énfasis de su trabajo de auditoría, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables. Asimismo, se reúnen con la Comisión de Auditoría con el objetivo de presentar el alcance de los procedimientos y plan de auditoría a ejecutar y sus posteriores conclusiones del trabajo realizado y áreas de mejora. Las debilidades reportadas son comunicadas a la función de Auditoría Interna para su seguimiento.

En caso que la información financiera sea aprobada por la Comisión de Auditoría una vez mantenidas las reuniones necesarias con la función de Auditoría interna, Auditoría Externa y Dirección General Corporativa, la misma se someterá al Consejo de Administración del Grupo Renta Corporación, para su formulación, en su caso, y remisión a las autoridades del Mercado de Valores.

F.6. **Otra información relevante.**

No se han identificado aspectos considerables a desglosar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

De acuerdo con las recomendaciones y expectativas de los mercados financieros y usuarios de la información financiera y en aras de promover la voluntad del Grupo Renta Corporación en términos de transparencia de la información financiera y de mejora continuada de su Gobierno Corporativo, el Grupo Renta Corporación ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información del SCIIF remitida para el ejercicio 2018. El alcance de los procedimientos de revisión del auditor se ha realizado de acuerdo con la Circular E14/2013, de 19 de julio de 2013, del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España por la que se publica la Guía de Actuación y modelo de informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de las entidades cotizadas. Se adjunta al presente el informe SCIIF sometido a revisión por parte del auditor externo.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

   Cumple [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

   a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

   b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

   Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

   Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

   a) Informe sobre la independencia del auditor.

   b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

   c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

   d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

   Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Se realizan y se publican en la página web de la compañía todos los informes detallados a excepción del Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas. La Comisión de Auditoría no realiza un informe sobre operaciones vinculadas, si bien, si que existe un procedimiento de aprobación de las mismas tal y como se detalla en el apartado D.1 de este informe.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

   Cumple [ ] Explique [X]

La Sociedad por el momento no transmite en directo, a través de la página web, la celebración de las juntas generales de accionistas por no disponer de los mecanismos técnicos adecuados para ello.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

   Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

   Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

    a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

    b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

    c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

    d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

    Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha verificado que se cumple con la política de selección de consejeros intentando que cada vez que haya una nueva incorporación sea la adecuada no solo en cuanto al consejero sino en cuanto a su calificación.

Asimismo realiza informes que se ponen a disposición de los accionistas para el supuesto del sometimiento a la ratificación, nombramiento o reelección de los consejeros.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras es inferior al de consejeros, siempre ha sido voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello desde 2016 se ha incorporado a Doña Ainoa Grandes Massa como consejera independiente y a Doña Cristina Orpinell Kristjansdottir como consejera dominical. Así mismo, se siguen haciendo las valoraciones internas oportunas con la finalidad de equilibrar en un futuro la presencia entre mujeres y hombres.

Se ha pasado de un 12,5% en 2016 de presencia de mujeres en el Consejo a un 30% en 2018.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [ ] Explique [X]

A la fecha de emisión del presente informe el porcentaje que representan los consejeros dominicales sobre el total de los consejeros no ejecutivos resulta mayor que la proporción existente entre el porcentaje titularidad de los accionistas significativos representados en el Consejo y el resto de capital social. Lo anterior responde a la reciente incorporación de una consejera dominical en representación de un accionista significativo, Fundación Renta Corporación.

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique [ ]

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Esta información se encuentra en la página web de la sociedad (www.rentacorporacion.com) a través del Informe Anual y del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

    Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

    Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Si bien el Reglamento del Consejo de Administración no regula el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo de Administración se reunirá de ordinario un mínimo de 6 veces al año si bien, conforme a lo establecido en el artículo 15 de dicho Reglamento se establece que el Consejo de Administración se puede reunir a iniciativa del Presidente, cuantas veces lo estimen oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad y también cuando lo pidan, al menos, dos de sus miembros o el consejero coordinador. Asimismo, cualquier consejero podrá proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos de un Consejo ya convocado cuando dicha petición se hubiese formulado con una antelación no inferior a cinco días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Tal y como se indica en el apartado E.2, las funciones de Auditoría Interna desde el ejercicio 2014 han sido asumidas por un experto independiente externo a la Sociedad quién se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría. Éstos reportan periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la Dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique [ ]

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X] No aplicable [ ]

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

De conformidad con lo establecido en el Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2018 parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos corresponde a un importe ligado al margen neto de todas las operaciones realizadas y, para el caso del Consejero Delegado D. David Vila Balta, éste tiene asignado un Plan de acciones diferidas con las condiciones detalladas en el propio Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros 2018.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

    Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

    Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X] No aplicable [ ]

Los componentes variables de la remuneración de los consejeros ejecutivos están vinculados a operaciones realizadas cuyo importe es cierto y acreditado en el momento del devengo.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

    Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Si bien en el supuesto del Consejero Delegado si que se cumple, en el caso del Presidente y máximo ejecutivo de la compañía los pagos por resolución del contrato si superan un importe equivalente a dos anualidades, tal y como se detalla en el apartado C.1.39 del presente informe.

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En el apartado C.1.32 el porcentaje de importe de los trabajos distintos de los de auditoría/Importe trabajos de auditoría (en %) en relación a la Sociedad es del 167%.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

27/02/2019

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí
[√] No

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO 2018

Apartado E.3.) Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos identificados se clasifican en las categorías de estrategia, negocio, financieros y operacionales:

- **Riesgos estratégicos**

  Se originarían por la exposición a pérdidas de oportunidades y de valor como consecuencia de una definición estratégica inadecuada, errores en su implantación, seguimiento inapropiado o incumplimiento.

  Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Alta Dirección define, adapta o modifica la estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente. En última instancia, la estrategia es aprobada por el Consejo de Administración, quien a su vez supervisa y controla que se cumplan los objetivos marcados.

- **Riesgos de negocio**

  El grupo Renta Corporación se encuentra expuesto a riesgos vinculados al sector inmobiliario, que pueden amenazar el desarrollo del negocio y la consecución de los objetivos estratégicos. En esta categoría se identifican principalmente los riesgos asociados al entorno, el marco regulatorio, la competencia, la imagen y la reputación y la cartera de productos.

  Con el fin de reducir la exposición a estos riesgos se realiza un seguimiento de todas y cada una de estas variables, redefiniendo –en su caso- la estrategia y elaborando los correspondientes planes de actuación:

  - La exposición al riesgo de entorno se analiza a partir del seguimiento de los mercados en los que Renta Corporación opera. El tipo de producto y el tipo de negocio centrado en la adquisición y transformación de inmuebles en grandes ciudades, constituyen elementos mitigadores del riesgo.
  - El riesgo de regulación es consecuencia de cambios en la normativa que legisla el sector inmobiliario. Renta Corporación cuenta con asesores expertos para definir las medidas a adoptar.
  - La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, de la dirección y de los empleados; por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de Gobierno Corporativo, o por factores externos que desacreditan o perjudican la imagen del sector inmobiliario.

    Para mitigar la exposición a este riesgo, Renta Corporación dispone de un Código de Conducta y canales de denuncia (Línea de Ética) en caso de incumplimiento; vela por el adecuado funcionamiento de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera así como por la comunicación exacta, fiable y transparente; tiene externalizada en una Sociedad de Comunicación la gestión de relaciones con los medios; dispone de una responsable de Relaciones con el Inversor que a su vez es Secretaría

General encargada de las relaciones con la CNMV y de velar por el cumplimiento de las obligaciones de las sociedades cotizadas en materia de Buen Gobierno.

- En relación al riesgo de competencia, cabe destacar que el negocio principal de Renta Corporación corresponde a la adquisición y transformación jurídica, física y técnica o urbanística de inmuebles en grandes ciudades (en la actualidad únicamente en Barcelona y Madrid). Por tanto, no compite con grandes constructores ni con promotores de suelo.

  En el contexto actual, por la parte de compras, la capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años. Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada al mercado y para ello dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y en la localización de tales activos. Asimismo cuenta con procesos ágiles y una estructura adecuada para la rápida toma de decisiones.

  En cuanto a la parte de ventas, Renta Corporación ha desarrollado equipos especializados en ventas de inmuebles según tipología de clientes.

- En relación al riesgo de cartera de productos, Renta Corporación realiza un seguimiento constante de:
  - La composición de la cartera en cuanto a mercados y tipología de producto y del interés del mercado para adquirir o transformar los inmuebles.
  - La valoración de los activos adquiridos actualizándose permanentemente de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes.
  - Análisis exhaustivo de las opciones de transformación y la rentabilidad futura según distintos escenarios, selección de la estrategia de transformación idónea que determine la rentabilidad esperada, elaboración de cuentas de resultados presupuestadas y seguimiento continuo de la ejecución de los planes de transformación y las posibles desviaciones.

- **Riesgos financieros**

Son los relacionados con la liquidez y la capacidad financiera, con el capital, con el crédito y con las variaciones en el tipo de cambio o tipo de interés.

La aprobación del Convenio de Acreedores supuso una importante reducción de las deudas de la compañía por la vía del establecimiento de quitas, además de fijar un calendario de pagos a acreedores a 8 años vista, claramente asumible con una actividad mínima normalizada. La Sociedad se encuentra en el tercer ejercicio fijado en el calendario de pagos habiendo cumplido con los plazos asignados en el Convenio de Acreedores. Asimismo se alcanzó un acuerdo positivo entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y Renta Corporación para devolver en cómodos plazos el repago de su deuda con privilegio general, que se este ejercicio 2018 se ha devuelto anticipadamente, quedando cancelada dicha deuda.

El nivel de endeudamiento del Grupo Renta Corporación ha quedado en niveles muy reducidos, por lo que supone que la liquidez existente se podrá destinar a generar un mayor negocio en el Grupo.

Con fecha 1 de octubre de 2018 el Grupo Renta Corporación ha realizado una emisión de bonos a 5 años, que ha supuesto un incremento significativo de la liquidez y capacidad financiera del Grupo.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender a los compromisos de pago en un corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo en la capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y aportar los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia. Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

- Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- Búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para el grupo.
- Adaptar la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.
- Búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como ha sido la emisión de bonos a 5 años firmada el 1 de octubre de 2018.

Renta Corporación realiza la adquisición de un bien inmueble una vez garantizada la venta de la práctica totalidad del mismo de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

La Sociedad tiene totalmente reequilibrada y saneada su situación patrimonial.

Finalmente, el Convenio de Acreedores contempló la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago y, posteriormente, la capitalización de un 70% de esta deuda participativa resultante, reduciendo el nivel de riesgo por este concepto.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha cumplido con las expectativas estimadas en el Plan Estratégico 2017-2021, cerrando con un Resultado Neto consolidado a 31 de diciembre de 2018 de 16,6 Mio €, siendo superior a los 16,1 Mio € incluidos en el Plan Estratégico 2017-2021. Asimismo se han generado un EBITDA y flujos de caja suficientes para poder cumplir con los compromisos asumidos y seguir incrementando el Importe Neto de la Cifra de Negocios y la liquidez del Grupo. El Plan Estratégico 2017-2021 fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa para crecer.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha cerrado varias operaciones obteniendo financiación de Entidades Financieras.

Asimismo la Sociedad con la SOCIMI ha conseguido otra fuente de ingresos recurrentes.

Riesgo de capital

El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta. La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad en salvaguardar la capacidad del capital para continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

El grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital.

La Sociedad reequilibró y saneó su situación patrimonial con las operaciones efectuadas con la salida del concurso de acreedores comentada en ejercicios anteriores.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de la política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en efectivo en la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

En cuanto al riesgo de crédito con otras contrapartes, por préstamos o cuentas en participación, es gestionado mediante un seguimiento constante de la situación financiera de las empresas deudoras, reconociéndose en resultados el efecto de previsibles dudas en su recuperación.

Riesgo de tipo de cambio y tipo de interés

El riesgo de tipo de cambio es consecuencia directa de la actividad o presencia en países distintos a la zona Euro. No obstante, la exposición a este riesgo ha quedado completamente anulada con la liquidación, en el ejercicio 2013, de la totalidad de las sociedades internacionales del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se debe a las posibles variaciones que éste pueda experimentar y que impactarían en un mayor coste financiero de la deuda, si bien, está muy acotada como consecuencia del tipo de interés pactado en el acuerdo alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el ejercicio 2011.

Tanto el riesgo de tipo de cambio como el de tipo de interés son gestionados de acuerdo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y estableciendo, cuando sea factible, instrumentos de coberturas que minimicen el impacto de la volatilidad de dichas variables.

- **Riesgos operacionales**

Esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones causados por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos. En consecuencia, esta categoría identifica riesgos asociados a las operaciones, información para la toma de decisiones, recursos humanos, dirección y gobierno, legal y tecnología y sistemas de información.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, que en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por la compañía.

La gestión de estos riesgos se encuentra descentralizada en los diferentes responsables de los procesos y supervisada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, desde la función de Auditoría Interna (asumida por un experto externo a la Sociedad) se impulsa la identificación y la valoración de estos riesgos y la gestión de los mismos. El resultado de estas revisiones es expuesto al Comité de Auditoría.

Renta Corporación gestiona de forma diligente los riesgos existentes, si bien, un número importante de los riesgos son inherentes al negocio y/o dependientes del entorno económico y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó en junio de 2015, el Plan Estratégico 2016-2020 que fue revisado conjuntamente con un Experto Independiente, proponiendo un nuevo Plan Estratégico 2017 para el período 2017-2021.

El Plan Estratégico 2017 revisado para los estos 5 años se rige por:

I. Contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y mayor acceso a la financiación.

II. Estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado y mantener la senda de crecimiento, para la cual se contempla:

- Incrementar en el margen operativo a partir del aumento del número de operaciones y del tamaño de las mismas.
- Aprovechar las oportunidades surgidas en el nuevo panorama competitivo del sector inmobiliario, concretamente, la gestión de activos con terceros y con fondos de inversión inmobiliarias.
- Mantener el control de costes, acomodando la estructura al nivel de actividad prevista y contemplando la externalización de determinados servicios.

III. Cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el Convenio del Concurso de Acreedores y el Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el repago de su deuda con privilegio general.

Con todas las medidas, la compañía prevé duplicar en el Plan Estratégico 2017-2021 el beneficio neto anual en estos 5 años hasta alcanzar los 25,6 Millones de euros en el ejercicio 2021. El beneficio neto consolidado estimado para el ejercicio 2018 es de 16,1 Millones de euros y el EBITDA de 20,95 Mio €.

Renta Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de auditor referido a la información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2018

Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)" DE GRUPO RENTA CORPORACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

A los Administradores de
Renta Corporación, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Renta Corporación, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, Grupo Renta Corporación) y con nuestra carta propuesta de fecha 5 de noviembre de 2018, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa al SCIIF adjunta e incluida dentro del apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante IAGC) de Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio anual 2018, en el que se resumen los procedimientos de control interno del Grupo Renta Corporación en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por el Grupo Renta Corporación en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno del Grupo Renta Corporación ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales del Grupo Renta Corporación. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo Renta Corporación correspondiente al ejercicio 2018 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por el Grupo Renta Corporación en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), posteriormente modificada por la Circular nº 7/2015 de 22 de diciembre de 2015 de la CNMV y la Circular 2/2018 de 12 de junio de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).

2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo Renta Corporación.

3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que ha comprendido, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la Comisión de Auditoría y Control.

4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo Renta Corporación obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.

5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control y otras comisiones del Grupo Renta Corporación a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación con el SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.

6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.

Ana Torrens

27 de febrero de 2019

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes
Formulación de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. en fecha 27 de febrero de 2019, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2018 y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, Balance consolidado (página 1), Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (página 2), el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (páginas 3 a 4), el Estado de flujos de efectivo consolidado (página 5), la memoria consolidada (páginas 6 a 69) e Informe de gestión (páginas 70 a 80) ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. José María Cervera Prat.

FIRMANTES:

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

Dña. Ainoa Grandes Massa
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

Dña. Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

D. Manel Valls Morató
Vocal

D. Luis Conde Moller
Vocal

Oravla Inversiones, S.L.
D. Baldomero Falcones
Vocal

D. José Mª Cervera Prat
Secretario no consejero

Dña. Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal