

**D. LUIS HERNÁNDEZ DE CABANYES**, Presidente de la entidad mercantil denominada "**RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**", con domicilio social en Barcelona, Vía Augusta 252-260, planta 5, y Código de Identificación Fiscal A-62385729, en virtud de las facultades conferidas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 11 de noviembre de 2014 con respecto a la ampliación de capital acordada por la Junta General de idéntica fecha,

#### **CERTIFICO**

Que la versión del Documento de Registro que se ha remitido electrónicamente al Departamento de Mercados Primarios de la Comisión Nacional del Mercado de Valores se corresponde con la versión verificada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de diciembre de 2014.

Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Barcelona, a 18 de diciembre de 2014.

EL PRESIDENTE

---

**D. LUIS HERNÁNDEZ DE CABANYES**



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

### **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**

*El presente Documento de Registro ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión del Mercado de Valores con fecha.*

Según lo previsto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y la Orden EHA 3527/2005, de 10 de noviembre, el presente Documento de Registro ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I del Reglamento CE número 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>1</b>
1.	FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD.....	1
1.1.	Riesgos específicos de la Sociedad .....	1
1.2.	Riesgos específicos de negocio .....	2
1.3.	Riesgos financieros.....	9
1.4.	Otros riesgos asociados a las operaciones .....	11
1.5.	Riesgos estratégicos.....	14
1.6.	Riesgos específicos del sector inmobiliario.....	14
<b>II.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)</b> .....	<b>1</b>
1.	PERSONAS RESPONSABLES .....	1
1.1.	Identificación de las personas responsables del documento de registro de acciones.....	1
1.2.	Declaración de las personas responsables del documento registro de acciones.....	1
2.	AUDITORES DE CUENTAS .....	1
2.1.	Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional) .....	1
2.2.	Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido reelegidos durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes .....	1
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	2
3.1.	Información financiera histórica seleccionada relativa al Emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, y cualquier período financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera .....	2

3.2.	Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio.....	4
4.	FACTORES DE RIESGO .....	7
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	7
5.1.	Historia y evolución del emisor.....	7
5.2.	Inversiones.....	10
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	15
6.1	Actividades principales.....	15
6.2.	Mercados principales .....	29
6.3.	Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.....	33
6.4.	Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	34
6.5.	Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva.....	34
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....	34
7.1.	Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo .....	34
7.2.	Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto .....	36
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....	36
8.1.	Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto.....	36
(*)	Los importes de cuota mensual de alquiler no incluyen ni IVA ni otros gastos, tales como los gastos de comunidad.....	37

8.2.	Descripción de cualquier aspecto medioambiental que puede afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible .....	37
9.	ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO .....	38
9.1.	Situación financiera .....	38
9.2.	Resultados de explotación .....	38
10.	RECURSOS FINANCIEROS.....	41
10.1.	Información relativa a los recursos financieros del emisor (a corto y a largo plazo) .....	41
10.2.	Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor .....	43
10.3.	Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor .....	45
10.4.	Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del emisor.....	45
10.5.	Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1. ....	46
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	46
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS .....	46
12.1.	Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.....	46
12.2.	Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual .....	49
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	49
14.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS .....	49
14.1.	Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor: .....	49

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.....	59
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....	62
15.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.....	62
15.2. Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares .....	68
16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....	68
16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y período durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo.....	68
16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.....	69
16.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno .....	69
16.4. Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen .....	76
17. EMPLEADOS.....	80
17.1. Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.....	80
17.2. Acciones y opciones de compra de acciones .....	80
17.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.....	82

18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES .....	84
18.1.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.....	84
18.2.	Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa.....	85
18.3.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control .....	85
18.4.	Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor .....	85
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS .....	86
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	86
20.1.	Información financiera histórica.....	86
20.2.	Información financiera pro forma.....	97
20.3.	Estados financieros .....	97
20.4.	Auditoría de la información financiera histórica anual .....	97
20.5.	Edad de la información financiera más reciente.....	100
20.6.	Información intermedia y demás información financiera.....	100
20.7.	Política de dividendos .....	106
20.8.	Procedimientos judiciales y de arbitraje .....	107
20.9.	Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor .	107
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	114
21.1.	Capital social .....	114
21.2.	Estatutos y escritura de constitución.....	118

22.	CONTRATOS RELEVANTES .....	131
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS .....	131
23.1.	Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro .....	131
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA .....	132
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....	133

#### APÉNDICE

## **I. FACTORES DE RIESGO**

### **1. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD**

**Detalle de los principales riesgos a los que se enfrenta la Compañía y su Grupo, tanto financieros como de negocio precisando cuál es la situación y perspectivas del sector/ mercado en el que desarrolla su actividad.**

A continuación detallamos toda una serie de riesgos que podrían afectar al negocio de Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**RENTA CORPORACIÓN**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**” y, conjuntamente con las sociedades de su grupo, el “**Grupo**” o “**Grupo RENTA CORPORACIÓN**”), a sus resultados operativos, su patrimonio, la valoración patrimonial o a su situación financiera. Asimismo, debe tenerse en cuenta que estos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de Renta Corporación, lo que podría ocasionar una pérdida total o parcial de la inversión realizada en ella.

Si bien se considera que se han descrito todos los factores principales, podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no se encuentran identificados actualmente o no se consideran significativos, y que podrían afectar de manera adversa en el futuro al negocio o a la posición financiera de Renta Corporación.

#### **1.1. Riesgos específicos de la Sociedad**

##### *(a) Concurso de acreedores y aprobación del Convenio de Acreedores*

Renta Corporación Real Estate, S.A como sociedad matriz y sus filiales fueron declaradas en concurso voluntario de acreedores por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 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, tramitado con autos nº 205/2013.

La evolución de los resultados de Grupo RENTA CORPORACIÓN para los próximos ejercicios así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros y a su viabilidad se han establecido en un Plan de negocio desarrollado por RENTA CORPORACIÓN y que fue aprobado por el Consejo de Administración de 23 de enero de 2014 y evaluado favorablemente por la administración concursal designada en el procedimiento. Este plan de viabilidad fue construido en base a unas hipótesis de actividad conservadoras, previendo un alargamiento de la crisis para España y el inicio de una nueva realidad estructural para la actividad inmobiliaria a futuro, con un sustancial menor nivel de actividad y de precios comparados con la historia pasada de la Compañía.

Por otro lado, el plan de viabilidad se basaba en una profundización de la eficiencia y en la reestructuración de los costes que ya inició el Grupo antes de la solicitud de concurso y que ha permitido pasar de unos costes de personal y estructura ordinarios de 6 millones de euros a cierre del ejercicio 2012, antes de la solicitud de concurso, a unos costes ordinarios que se sitúan alrededor de los 3 millones de euros previstos para cierre del ejercicio 2014.

Además de ello, el plan de viabilidad contemplaba la reestructuración a largo plazo del pasivo del Grupo, con el establecimiento de una estructura de quitas y un calendario de pagos dilatado en el tiempo y creciente, a fin de obtener el tiempo suficiente para generar los recursos con los que hacer frente, al menos parcialmente, a dicho pasivo. La propuesta de Convenio preveía la satisfacción de los acreedores afectados por dicha propuesta con los recursos que genere la actividad de la Compañía.

Finalmente, el plan de viabilidad también contemplaba el refuerzo de los fondos propios de las sociedades del Grupo, a fin de compensar las pérdidas registradas en los últimos ejercicios y las que se puedan producir por la enajenación de activos para la reducción del endeudamiento, y ello mediante la conversión o mantenimiento de los préstamos participativos y la recuperación de la cotización bursátil.

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. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria tercera del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, en el caso de que se produzca un incumplimiento del convenio dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley (es decir, antes del 7 de septiembre de 2016), la compañía podría promover una modificación del convenio que garantizara su viabilidad, siempre que obtuviera las mayorías previstas en la mencionada disposición, evitando de esa manera la apertura de la liquidación.

## **1.2. Riesgos específicos de negocio**

### *(a) Concentración de la actividad en Barcelona y Madrid*

Actualmente 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.

### *(b) Pérdida de valor de la cartera de existencias*

Dentro de las hipótesis establecidas en el Plan de viabilidad de la Propuesta de Convenio presentada a principios del ejercicio 2014, estaba la dación de gran parte de los activos que formaban parte de las existencias del Grupo como pago de la deuda con las entidades financieras del sindicado. Esta dación de activos afectos a créditos con privilegio especial fue solicitada por el Banco Agente del crédito sindicado y Banco Popular en mayo de 2014 y aceptada por la juez en el mes de junio de este mismo año, con efectos en el mes

de octubre de 2014. Tras esta adjudicación de activos, el nivel de existencias del Grupo ha quedado reducido en gran medida por lo que su exposición a la pérdida de valor ha quedado igualmente muy limitada.

Por otro lado, tal y como ya ha sido comentado anteriormente, el modelo tradicional de adquisición-rehabilitación-venta en el que se basa la actividad de Grupo RENTA CORPORACIÓN ha pasado a materializarse cada vez de forma más significativa en prestaciones de servicios y, por tanto, el activo transaccionado no pasa por el balance del Grupo. Ello supone también una gran limitación en la exposición al riesgo de pérdida de valor de los activos.

A pesar de todo lo expuesto anteriormente, es de esperar que, en la medida que se vaya restableciendo el crédito y se recupere la liquidez de la Compañía procedente tanto de fuentes externas como de la actividad de la misma, se vaya reanudando la actividad tradicional de adquisición-transformación y venta con alta rotación y rentabilidad. Ello supone que, a pesar de que el objetivo es tener una rotación de los activos inferior al año, un cambio de tendencia dentro del mercado inmobiliario podría implicar una ralentización del negocio de la Compañía y, por tanto, una mayor exposición al riesgo de pérdida de valor de las existencias acumuladas en ese momento.

*(c) Adquisiciones bajo asunciones o estimaciones inadecuadas*

En la adquisición de bienes inmuebles existe el riesgo de que Grupo RENTA CORPORACIÓN realice una tasación imprecisa, asunciones erróneas en cuanto a la mejor estrategia de transformación y el perfil del potencial inversor, una estimación insuficiente o inadecuada de los costes y plazos necesarios para su transformación y/o una inadecuada previsión del valor de venta.

La obtención de rentabilidad del Grupo RENTA CORPORACIÓN en su modelo de negocio está condicionada, en parte, por el acierto de las estimaciones y asunciones en el momento de la adquisición de los bienes inmuebles. En definitiva, Grupo RENTA CORPORACIÓN se encuentra expuesta a un riesgo estratégico por la dificultad de desarrollar con éxito la estrategia definida dadas las incertidumbres existentes asociadas al mercado inmobiliario y el sector económico financiero y la dificultad de predecir el mismo.

Por otro lado, a pesar de que Grupo RENTA CORPORACIÓN 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 Grupo RENTA CORPORACIÓN 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. Además, la inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda y, por ende, a las rentabilidades esperadas de los inmuebles en virtud de las cuales se determina el precio de compra.

Todo lo descrito anteriormente podría dar lugar por un lado, a una pérdida de opciones por el no ejercicio de su adquisición (tal y como se detalla en el apartado siguiente) y por otro, en adquisiciones efectuadas, a una disminución del valor de los bienes inmuebles o a un incremento significativo de los costes de transformación, pudiendo disminuir la rentabilidad esperada de los inmuebles.

*(d) Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables*

En el pasado, el crecimiento y la rentabilidad de Grupo RENTA CORPORACIÓN se debía en gran medida a su capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables. En el contexto actual esto continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años.

Grupo RENTA CORPORACIÓN trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada en el mercado, adelantándose de esta forma a sus competidores. Para ello, dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y localización de tales activos. A pesar de que, a juicio de Grupo RENTA CORPORACIÓN, la relación con sus agentes es buena colaborando recurrente o esporádicamente con más cien agentes inmobiliarios o intermediarios, esta relación no es exclusiva por lo que no puede asegurarse que dichos agentes no ofrezcan los activos a competidores de Grupo RENTA CORPORACIÓN.

Por otro lado, el acceso a estos bienes viene influido en parte por la rapidez operativa y decisoria de Grupo RENTA CORPORACIÓN y la suscripción de contratos de opción de compra con los vendedores, tal y como se detalla en el factor de riesgo siguiente “Pérdida de las primas de las opciones de compra”.

Grupo RENTA CORPORACIÓN, 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 el Grupo opera.

*(e) Pérdida de las primas de las opciones de compra*

Uno de los elementos clave en la estrategia de negocio de Grupo RENTA CORPORACIÓN es el uso de contratos de opción de compra en la captación de inmuebles. Estos contratos se caracterizan por el pago de una prima de opción por parte de Grupo RENTA CORPORACIÓN a cambio de obtener el derecho a adquirir el inmueble en un futuro, normalmente en un plazo de varios meses.

Normalmente, Grupo RENTA CORPORACIÓN entrega al vendedor una prima que representa un porcentaje bajo del precio de compra en el momento en el que se firma el contrato de opción. Esta prima, además, se puede recuperar en gran parte de las ocasiones por estar sujeta a los resultados del proceso de due diligence de la finca. La Compañía puede entregar alguna prima adicional en el caso de no estar en condiciones de adquirir el inmueble a la fecha de expiración del plazo de la opción.

En el caso de que, por cualquier razón, la Compañía no ejercite la opción no sujeta a due diligence sin negociar un plazo adicional para adquirir el inmueble, Grupo RENTA CORPORACIÓN pierde la prima de opción abonada. A pesar de que el importe de las primas es relativamente bajo, la pérdida por parte de Grupo 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 este sentido, cabe recordar que los cambios de ciclo del mercado inmobiliario han supuesto la pérdida de importantes cantidades en primas de opción en el pasado de la Compañía.

El modelo tradicional de Grupo RENTA CORPORACIÓN, se basa en la adquisición, rehabilitación y venta de inmuebles ubicados en localizaciones prime y con un periodo de venta inferior al año como regla general. Para la ejecución de este proceso y dadas las circunstancias financieras actuales, la utilización de la opción de compra en las primeras fases, permite garantizar la adquisición del activo para posteriormente poder realizar todas las transformaciones inmobiliarias, tanto físicas como legales, permitiendo de esta forma incorporar valor añadido a los activos opcionados.

Una vez llegado el vencimiento de las opciones existentes, si el Grupo no dispone de la liquidez suficiente, o no ha cerrado un acuerdo con socios para desarrollar el proyecto o no tiene asegurada la venta del activo, no ejercita la opción de compra.

*(f) Rotación de existencias*

El modelo de negocio de Grupo RENTA CORPORACIÓN se fundamenta en la adquisición, transformación y venta de inmuebles en un período objetivo inferior a un año. El margen de beneficio de Grupo RENTA CORPORACIÓN está directamente ligado al número de bienes inmuebles gestionados, lo que, para unos recursos financieros limitados, depende del período de rotación de los mismos. Así pues, una rotación media de doce meses para 100 millones de existencias requeriría una financiación media en balance de ese mismo importe. Si la rotación media se ampliase a veinticuatro meses, la financiación media requerida se duplicaría.

Desde el año 2010, el Grupo ha ido disminuyendo el importe en existencias principalmente por ventas a entidades financieras, la mayor parte de ellas de suelos comprados antes del año 2009.

Cabe destacar, el incremento notable en derechos de inversión sobre activos adquiridos, desde el año 2013 multiplicando por 2.5 los derechos del año 2012 (33 millones de euros) y multiplicando por 5 los derechos de inversión a 30 de junio de 2014 (162 millones de euros), todo ello derivado de un cambio en el modelo de adquisición utilizando la opción de compra para iniciar el proceso de adquisición, transformación y venta de los activos

inmobiliarios. Si bien el importe de compraventa ha disminuido, la rotación de activos ha subido de manera significativa por número de transacciones.

Grupo RENTA CORPORACIÓN no puede garantizar la continuidad en la capacidad de adquirir bienes inmuebles apropiados, la máxima eficiencia operativa para todos los activos adquiridos o la evolución favorable de los factores externos, por lo que una evolución desfavorable de cualquiera de dichos factores podría repercutir en la rotación de las existencias.

*(g) Mercado con información imperfecta*

En la actividad inmobiliaria participa un gran número de agentes, algunos de los cuales pueden contar con una información imperfecta sobre el mercado.

En el lado de la oferta, aquellos propietarios que pretenden vender bienes inmuebles pueden (i) no saber valorar los inmuebles según el uso final más adecuado; (ii) no disponer de suficiente información sobre la demanda; (iii) contar con medios limitados para la venta de sus inmuebles al mejor inversor o (iv) necesitar desprenderse de dichos inmuebles con rapidez.

En relación a la demanda, los compradores de inmuebles pueden (i) tener dificultades para localizar los inmuebles que mejor se adapten a sus necesidades o intereses; (ii) contar con medios limitados para la búsqueda de inmuebles; o (iii) no saber valorar el potencial de los inmuebles (rentabilidad, usos posibles, transformaciones factibles, etc.).

La actividad de Grupo RENTA CORPORACIÓN se fundamenta en generar valor ofreciendo soluciones adecuadas a estos compradores y vendedores.

El volumen de actividad de Grupo 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.

*(h) Rehabilitación y transformación de inmuebles*

El negocio de Grupo RENTA CORPORACIÓN se basa en aportar valor añadido a sus inmuebles a partir de diseñar y ejecutar la transformación idónea de los mismos según el mejor uso de los inmuebles y la demanda de mercado.

Desde el momento en que se localiza un bien inmueble de interés, Grupo RENTA CORPORACIÓN trabaja en planificar y diseñar la mejor transformación de forma que una vez adquirido el edificio (e incluso con anterioridad), el proceso de transformación pueda iniciarse sin demora.

La transformación de edificios 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 Grupo RENTA CORPORACIÓN 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.

Generalmente, la transformación implica realizar inversiones antes de que los edificios puedan generar ingresos para Grupo RENTA CORPORACIÓN sin que pueda asegurarse que se obtendrá un flujo de caja positivo o si se alcanzará la rentabilidad esperada.

A pesar de que Grupo RENTA CORPORACIÓN trata de identificar estos riesgos potenciales con carácter previo a la adquisición de bienes inmuebles, la materialización de cualquiera de ellos puede demorar la finalización de los proyectos iniciados y retrasar el inicio de otros futuros, aumentar los costes y ocasionar una pérdida de ingresos.

Este riesgo se ve atenuado por el hecho que, dada la falta de financiación externa que ha tenido que afrontar Grupo RENTA CORPORACIÓN en los últimos años, el modelo tradicional de adquisición-rehabilitación-venta en el que se basa su actividad ha pasado a materializarse cada vez de forma más significativa en prestaciones de servicios que permiten conseguir márgenes muy importantes mediante la gestión activa de la transformación física y jurídica y la venta del activo sin la necesidad de adquirirlo, coste que supone la mayor parte de la inversión realizada en un inmueble. El incremento de esta línea en los ingresos de la Compañía ha sido muy notable desde el último trimestre del ejercicio 2013.

*(i) Subcontratación*

Grupo RENTA CORPORACIÓN contrata o subcontrata con terceros los trabajos de construcción, edificación y rehabilitación necesarios para la ejecución de los proyectos de transformación de sus bienes inmuebles.

La selección de estos contratistas y subcontratistas se realiza de acuerdo con criterios técnicos, económicos, cualitativos y temporales. Hasta la fecha, el trabajo realizado por éstos ha sido diligente cumpliendo con las expectativas y requisitos contractuales. No obstante, aunque Grupo RENTA CORPORACIÓN lleve 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 en el pago salarial a sus empleados o la seguridad social, en cuyos casos Grupo RENTA CORPORACIÓN podría ser responsable solidario o subsidiario de dichas obligaciones.

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

*(j) Dependencia de personal clave*

La actividad de Grupo RENTA CORPORACIÓN depende en buena medida de sus Altos Directivos y personal técnico clave, entre los que se incluyen el Presidente, el Vicepresidente ejecutivo y Consejero Delegado.

La salida o pérdida de los servicios profesionales del personal clave mencionados anteriormente podría afectar negativamente a Grupo RENTA CORPORACIÓN.

*(k) Pérdidas derivadas por sucesos o bienes no asegurados*

Grupo RENTA CORPORACIÓN, de acuerdo con la Política de seguros aprobada por el Consejo de Administración, 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, Grupo RENTA CORPORACIÓN 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.

*(l) Pérdidas por responsabilidad en defectos técnicos o de calidad de las obras*

Grupo RENTA CORPORACIÓN puede realizar 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 del Grupo.

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. Dicha Ley obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque Grupo RENTA CORPORACIÓN, 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 Grupo RENTA CORPORACIÓN 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 Grupo RENTA CORPORACIÓN 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.

*(m) Imagen y reputación del sector inmobiliario*

La imagen del sector inmobiliario y de los agentes que lo integran se ha visto gravemente deteriorada en los últimos años como consecuencia de la trascendencia pública que han tenido algunos casos de especulación o abuso inmobiliario producidos en el marco de la crisis inmobiliaria y financiera actual, así como de las previsiones negativas realizadas sobre la evolución del sector para los próximos años.

El efecto del deterioro de la imagen y reputación del sector inmobiliario afecta a todas las empresas participantes independientemente de la historia, actividad, reputación y actuaciones realizadas por cada una de éstas.

En la medida en que esta situación no mejore, RENTA CORPORACIÓN puede verse afectada por una pérdida, perjuicio o errónea percepción de la organización y de su gestión por parte de sus diversos grupos de interés.

**1.3. Riesgos financieros**

La actividad en el sector inmobiliario tiene una vinculación muy directa con el mercado de capitales, por lo que existen riesgos asociados a la evolución del mercado financiero.

*(a) Estructura 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.

El Grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital. Este riesgo ha quedado mitigado por varios factores a lo largo de los últimos ejercicios. Por un lado, el acuerdo de refinanciación alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el 2011 incluyó la formalización de un préstamo participativo de 54,5 millones de euros con el compromiso de convertir adicionalmente deuda en mayor préstamo participativo. Dicho préstamo se consideró patrimonio neto a efectos mercantiles y por tanto, restituyó la estructura de capital. A cierre del ejercicio 2013 y tras la salida de dos entidades bancarias del sindicado con la amortización total de su deuda en el año 2012, el préstamo participativo restante era de 44,9 millones de euros.

Finalmente, la aprobación del Convenio de Acreedores ha supuesto el establecimiento de quitas, con su consecuente impacto en la situación patrimonial de la Compañía, que se suma a la disminución de costes debida a la simplificación societaria y la reducción de

estructura y personal acaecida durante el periodo de Concurso y que tiene una proyección en los costes futuros del Grupo. El Convenio de Acreedores también contemplaba 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. Dicha capitalización se acordó en Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el pasado 11 de noviembre de 2014.

A pesar de todo ello, en el caso de que las previsiones de actividad y rentabilidades expuestas en el Plan de negocio no se cumplieran y la empresa incurriera de nuevo en pérdidas, éstas podrían acabar afectando al capital de la Compañía hasta el punto de poner en duda su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento.

*(b) Riesgos asociados con cuentas a cobrar*

La mayoría de la venta de activos o de prestaciones de servicios realizados por Grupo RENTA CORPORACIÓN se liquidan en el momento de la transmisión del activo. En el resto de 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 Compañía 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, en 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 actualmente el importe en cuentas a cobrar es reducido y estas medidas mitigan en gran medida el riesgo futuro de cobro de las operaciones, no puede asegurarse que en un futuro Grupo RENTA CORPORACIÓN 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.

*(c) Riesgos asociados a los tipos de interés*

Tras la adjudicación de activos solicitada por las entidades del sindicato bancario y la capitalización de deuda fijada en el Convenio de Acreedores, la deuda sindicada ha quedado reducida a aproximadamente 18,1 millones de euros que, además, han sido convertidos en crédito participativo garantizado con el activo identificado como Cánovas (fincas registrales 2223 y 2488 del Registro de la Propiedad 3 de Granollers). Esta deuda participativa, a su vez, devengará un tipo de interés variable de entre el 1% y el 3% dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo. El margen será el siguiente: 1% si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los 10 millones de euros; 2% si supera los 20 millones de euros; y 3% si supera los 30 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

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, el Grupo RENTA CORPORACIÓN no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Un incremento en los tipos de interés aumentaría el coste de los préstamos hipotecarios para el Grupo a la hora de captar nuevos inmuebles en un futuro, una vez restablecida esta fuente de financiación y, a su vez, para los potenciales compradores que habitualmente se financian mediante esta fuente y afectaría negativamente al atractivo de dichos préstamos como fuente de financiación para la compra de bienes inmuebles. Ello podría reducir la compra de activos por parte de Grupo RENTA CORPORACIÓN y la demanda de inmuebles por parte de los compradores, y como consecuencia, afectaría también a los resultados operativos y la situación financiera de la Compañía.

*(d) Riesgos asociados a la capacidad de obtener liquidez*

La actividad de Grupo Renta Corporación requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición de bienes inmuebles como para acometer las actividades de rehabilitación y transformación física y jurídica de éstos. En el pasado Grupo Renta Corporación consiguió financiar sus inversiones mediante financiación sindicada, préstamos hipotecarios y créditos bancarios en condiciones favorables así como a través de los ingresos ordinarios generados con su actividad.

Tras un periodo en el que el nivel de actividad de la Compañía se ha visto seriamente dañado por la crisis financiera e inmobiliaria y el consecuente estrangulamiento del mercado financiero, después de dos procesos de refinanciación de la deuda bancaria y de la solicitud de concurso voluntario de acreedores (siendo las entidades bancarias los mayores acreedores del Grupo), cabe esperar un periodo de nuevo acercamiento a la banca con el objetivo de restablecer esta fuente de financiación, aún habiendo recibido el apoyo de la mayoría de las entidades bancarias en todo momento.

La capacidad de la Compañía 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. 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 o su situación financiera podrían verse afectados negativamente. Ello es especialmente relevante en un momento en el que, a pesar del incremento en la actividad de los últimos trimestres, el Grupo todavía no dispone de un historial reciente suficiente como para sustentar un incremento en la liquidez generada por su propia actividad.

Por otro lado, Grupo Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

#### **1.4. Otros riesgos asociados a las operaciones**

*(a) Riesgos asociados a los sistemas de información de la Sociedad*

Grupo Renta Corporación gestiona la información asociada a su actividad mediante diversas aplicaciones informáticas.

A pesar de las medidas implantadas por Grupo Renta Corporación para proteger sus sistemas de información y mantener las debidas copias de seguridad de la información clave, los datos contenidos en éstos podrían ser dañados y los sistemas interrumpidos por factores internos como errores humanos, deficiencias en los sistemas o incidencias en el tratamiento y/o integridad de la información entre aplicaciones así como por factores externos tales como accesos no autorizados, virus informáticos, fallos o suspensión de las comunicaciones, desastres naturales y fallos en las telecomunicaciones, entre otros.

Cualquier error, pérdida, daño o interrupción en los sistemas de información que no fuera recuperable con las medidas implantadas existentes podría impactar negativamente en la gestión y control de la información contable y de negocio del Grupo.

*(b) Inspecciones de las Autoridades Tributarias competentes*

El Grupo Renta Corporación 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 a Grupo Renta Corporación 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) Recurso de apelación presentado por la Agencia Tributaria a la desestimación de demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores*

El 30 de junio de 2014 la AEAT presentó una demanda incidental en sede del concurso de acreedores de las sociedades del Grupo Renta Corporación por la que solicitaba la modificación del texto definitivo de la lista de acreedores, a los efectos de que los créditos de su titularidad remanentes tras la adjudicación de los activos inmobiliarios a favor de las entidades financieras (acordada por auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 11 de junio de 2014) fueran clasificados como créditos con privilegio general en el 50% de su importe y como ordinarios en el otro 50%. La administración concursal había clasificado dichos créditos remanentes como ordinarios por la totalidad de su importe. Por sentencia de 8 de septiembre de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona desestimó la demanda de la AEAT y confirmó que sus créditos remanentes de la adjudicación de activos inmobiliarios debían clasificarse íntegramente como ordinarios. El 8 de octubre de 2014 la AEAT formuló recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil, interesando la revocación de la misma y la clasificación de sus créditos interesada en la demanda incidental antes referida. En fecha 16 de octubre de 2014 se notificó a la Compañía la admisión a trámite del recurso de apelación, por lo que dispone hasta el día 30 de octubre de 2014 para oponerse al recurso. En dicho plazo, la Compañía se opuso al recurso de apelación y solicitó la confirmación de la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014 en todos sus términos.

Son factores mitigantes de este riesgo los siguientes:

- Atendiendo a los plazos habituales para este tipo de procedimientos, no es previsible que el recurso se resuelva antes de que transcurran aproximadamente 10 meses desde su interposición.
- La interposición del recurso de la AEAT no suspende la efectividad del convenio de acreedores aprobado por sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 8 de julio de 2014, que ya es firme.
- La interposición del recurso no suspende la efectividad de la sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 8 de septiembre de 2014, que confirma la clasificación de los créditos de la AEAT como ordinarios. Dicha sentencia es ejecutiva aunque no sea firme, por lo que en tanto no recaiga una sentencia de una instancia superior que la revoque, los créditos de la AEAT remanentes tras la adjudicación de los activos deben considerarse ordinarios a todos los efectos. En consecuencia, quedan afectados y deben satisfacerse conforme al convenio de acreedores aprobado por sentencia de 8 de julio de 2014. En concreto, dichos créditos quedarían afectados por la alternativa A del convenio, por lo que serían satisfechos con una quita de hasta un 85% de su importe y una espera de 8 años, siendo el primero de ellos de carencia.
- El incidente planteado en su día por la AEAT no afecta a la totalidad de sus créditos, sino únicamente a los que gozaban de segundas hipotecas sobre los activos adjudicados a las entidades financieras, y que perdieron dicha garantía con la adjudicación de activos. El importe de dichos créditos asciende a 7.563.850,38 euros. Una eventual estimación del recurso de apelación formulado por la AEAT tendría como consecuencia de que el 50% de dichos créditos (3.781.925,19 euros) serían créditos con privilegio especial y, en consecuencia, exigibles en el momento en que así fueran reconocidos. El restante 50% (3.781.925,19 euros) en todo caso sería clasificado como un crédito ordinario, por lo que sería atendido en las condiciones de la alternativa A del convenio antes mencionadas. A su vez, el efecto contable sería un reconocimiento de un nuevo pasivo de importe 3,2 millones de euros, teniendo en cuenta que 1,1 millones de euros ya estaban registrados, y afectaría al resultado con una disminución 3,2 millones de euros.

La AEAT tiene reconocido en el texto definitivo de la lista de acreedores otro crédito con privilegio especial por importe de 13.496.995,40 € contra la Sociedad, atendiendo a que dicho crédito estaba garantizado con un derecho real de prenda sobre las participaciones de la sociedad Renta Corporación Core Business S.L.U., participada al 100% por la Sociedad. En cumplimiento de las disposiciones del convenio de acreedores aprobado por sentencia de 8 de julio de 2014, se ha procedido a la fusión de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business S.L.U. por absorción por parte de la sociedad Renta Corporación Real Estate ES S.A.U. La fusión se acordó en escritura de 1 de septiembre de 2014, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 30 de septiembre de 2014. A resultas de la fusión, las participaciones de Renta Corporación Core Business S.L.U. se han extinguido y, en consecuencia, también la garantía pignoratícia. Como consecuencia de dicha extinción de garantías y en aplicación de la misma doctrina jurídica que fundamenta la sentencia de 8 de septiembre

de 2014 antes mencionada, los créditos que estaban garantizados por dicha prenda pasarán a ser satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y, por tanto, les será de aplicación el convenio de acreedores en su alternativa A.

La AEAT tenía la posibilidad de interponer una demanda incidental de modificación de los textos definitivos con los mismos argumentos que sustentan su recurso contra la sentencia de 8 de septiembre de 2014 por el importe correspondiente al resto de créditos no reclamados en la demanda incidental inicialmente interpuesta, si bien entendemos que el riesgo de estimación de dicha demanda es remoto. A la fecha de presentación del presente Documento de Registro no tenemos constancia de que dicha demanda incidental se haya presentado.

### **1.5. Riesgos estratégicos**

Grupo 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 Compañía define, adapta y modifica su estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente.

No puede garantizarse que los resultados de la implementación de la estrategia sean los esperados y planificados, en cuyo caso Grupo Renta Corporación podría ver afectados su negocio, sus resultados y su situación financiera.

### **1.6. Riesgos específicos del sector inmobiliario**

#### *(a) Evolución de las variables asociadas a la actividad inmobiliaria y de la competencia en el sector*

La actividad de Grupo Renta Corporación está condicionada a la evolución del sector inmobiliario y financiero y su negocio puede verse significativamente afectado por cambios en la situación económica general y local y la evolución 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 al crédito por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, la estabilidad de los precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por la crisis financiera y el estallido de la “burbuja inmobiliaria” a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo hayan experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de la ejecución material de sus proyectos

El año 2013 fue un año de inflexión en lo que se refiere a la economía española. Según muestran los principales indicadores económicos, la economía empezó a crecer desde

mediados de año, lo que apuntaría a una salida técnica de la etapa de recesión. Sin embargo, el ritmo de recuperación sigue siendo muy débil.

Existen varios indicadores que corroboran esta tendencia positiva entre los que cabe destacar la estabilización en la caída de la demanda doméstica privada, la confirmación del avance en la demanda externa, una menor caída del consumo público que en periodos anteriores, un cierto alivio en las tensiones financieras o la moderación en el ritmo de ascenso del paro, aún a pesar de no crearse empleo o del incremento en la temporalidad del mismo. Aún así, en lo que al mercado inmobiliario se refiere, han seguido y parece que van a continuar los ajustes. El entorno inmobiliario continúa afectado por una importante falta de crédito y una significativa disminución de la actividad.

La evolución de la actividad de Grupo Renta Corporación ha seguido un sesgo similar al del mercado. En el último trimestre del ejercicio 2013 y principios de 2014 se ha podido percibir una mayor entrada de inversión por parte de fondos internacionales, principalmente latinoamericanos y asiáticos, cuyo interés se centra en el mercado residencial y de oficinas de Barcelona y Madrid. Ello ha permitido realizar importantes operaciones que han supuesto, por un lado, una recuperación en la tesorería y por otro, la indicación de un punto de inflexión en la actividad inmobiliaria del Grupo.

#### *(b) Competencia en el sector inmobiliario*

Por otro lado, a pesar de la situación actual, históricamente el sector inmobiliario se ha caracterizado por ser un sector muy competitivo y altamente atomizado, situación que ha sido facilitada por la elevada demanda y la existencia de pocas barreras de entrada, si bien la actual crisis que atraviesa el sector ha provocando una reducción en el número de competidores. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deuda con promotores inmobiliarios.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo Renta Corporación.

En la actividad que desarrolla Grupo Renta Corporación, la competencia puede darse en cada una de las fases de compra (fondos de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria -conocidas como SOCIMI en el mercado español o REIT a nivel internacional-, Grupos hoteleros, grandes patrimonios, promotoras inmobiliarias, inversores individuales y usuarios), transformación (principalmente compañías de promoción inmobiliaria, arquitectos o empresas constructoras o rehabilitadoras) y en la venta, incluyendo sociedades de promoción inmobiliaria y propietarios individuales.

Algunos de estos competidores pueden tener en alguna de estas facetas una capacidad económica, técnica o comercial superior a la de Grupo Renta Corporación. Por tanto, no puede asegurarse que Grupo Renta Corporación vaya a ser capaz de competir con éxito con los operadores actuales o futuros o que, a consecuencia de la entrada de nuevos

operadores que compitan en los sectores en los que está presente Grupo Renta Corporación, no se reduzcan los ingresos o la cuota de mercado del Grupo.

(c) *Marco Regulatorio*

La actividad de Grupo Renta Corporación, está sujeta, además de las normas contables, fiscales, laborales y medioambientales, entre otras, a la legislación sectorial y técnica. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas.

Grupo Renta Corporación debe desarrollar su actividad con arreglo a lo dispuesto en tales normas asesorándose interna o externamente, cuando sea necesario, para cumplir con las diversas normativas que le puedan ser aplicables.

Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que Grupo Renta Corporación pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y en cuánto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles.

## **II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)**

### **1. PERSONAS RESPONSABLES**

#### **1.1. Identificación de las personas responsables del documento de registro de acciones**

D. Luis Hernández de Cabanyes, en nombre y representación de RENTA CORPORACIÓN, en su calidad de Presidente Ejecutivo de RENTA CORPORACIÓN, asume la responsabilidad por el contenido del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”).

#### **1.2. Declaración de las personas responsables del documento registro de acciones**

D. Luis Hernández de Cabanyes, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información sobre el Emisor contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **2. AUDITORES DE CUENTAS**

#### **2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)**

Las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 2011, 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre 2013, preparadas aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes a los mismos ejercicios, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera (“**NIIF**”), han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B (Torre PWC) , provista de N.I.F. número B-79.031.290 e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 y en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 9.267, Folio 75, Libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. ha realizado asimismo una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2014, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera (“**NIIF**”), habiendo emitido informe de opinión sobre los mismos.

#### **2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido reelegidos durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica. El Comité de

Auditoría de 25 de febrero de 2014 ha designado a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como auditor del informe financiero anual. La Junta General de accionistas de 17 de junio de 2014 ha reelegido a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de RENTA CORPORACIÓN del ejercicio social 2014.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

#### 3.1. Información financiera histórica seleccionada relativa al Emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, y cualquier período financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera

El presente Documento de Registro incorpora por referencia las cuentas anuales consolidadas y auditadas de los ejercicios terminados a 31 de diciembre 2011, a 31 de diciembre 2012 y a 31 de diciembre 2013, así como los estados financieros intermedios para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2013 y 30 de junio de 2014, que no han sido objeto de auditoría, información toda ella elaborada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales consolidadas y auditadas, pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría que se encuentran a disposición del público en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de RENTA CORPORACIÓN ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)), y que quedan incorporados al presente Documento de Registro por referencia.

En la tabla siguiente se muestra la evolución resumida de las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad para los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013:

(En miles de €)

<b>PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA CUENTA DE RESULTADOS <sup>(1)</sup></b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% variac. 13/12</b>	<b>% variac. 12/11</b>
Ingresos ordinarios (2)	10.059	52.499	150.918	-81%	-65%
Consumo de mercaderías (3)	(8.990)	(39.637)	(134.355)	-77%	-70%
Margen Bruto de ventas (4)	1.069	12.862	16.563	-92%	-22%
<i>% Margen Bruto s/ Ingresos ordinarios</i>	<i>11%</i>	<i>24%</i>	<i>11%</i>	<i>-57%</i>	<i>123%</i>
<i>% Margen Bruto s/ Coste de Ventas</i>	<i>12%</i>	<i>32%</i>	<i>12%</i>	<i>-63%</i>	<i>163%</i>
Total Ingresos (5)	16.954	54.287	156.748	-69%	-65%
EBITDA (6)	(1.617)	6.250	7.325	-126%	-15%
<i>% EBITDA s/ total ingresos</i>	<i>-10%</i>	<i>12%</i>	<i>5%</i>	<i>-183%</i>	<i>146%</i>
Resultado Consolidado de Explotación (EBIT) (7)	(2.059)	6.179	4.311	-133%	43%
<i>% EBIT s/total ingresos</i>	<i>-12%</i>	<i>11%</i>	<i>3%</i>	<i>-207%</i>	<i>314%</i>
Resultado consolidado antes de impuestos (BAI)	(6.013)	3.150	2.778	-291%	13%
<i>% BAI s/total ingresos</i>	<i>-35%</i>	<i>6%</i>	<i>2%</i>	<i>-711%</i>	<i>227%</i>
<b>Rtdo Consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad</b>	<b>(13.088)</b>	<b>3.618</b>	<b>3.292</b>	<b>-462%</b>	<b>10%</b>
<i>% Rtdo Consolidado del ejercicio s/total ingresos</i>	<i>-77%</i>	<i>7%</i>	<i>2%</i>	<i>-1258%</i>	<i>217%</i>
Resultados por acción (€ /acción) (8)	(0,48)	0,13	0,12	-469%	8%
<b>Dividendo por acción (€/ acción) (9)</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>na</b>		

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011.

- (2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Los altos ingresos de los ejercicios 2012 y 2011 provienen principalmente de daciones de activos a entidades financieras.
- (3) Consumo de mercaderías corresponde al coste de las ventas del ejercicio. Ver comentarios en ingresos ordinarios.
- (4) Margen Bruto se define como ingresos ordinarios menos consumo de mercaderías.
- (5) Total Ingresos incluye ingresos por la venta de activos inmobiliarios así como ingresos por arrendamientos operativos y otros ingresos de explotación.
- (6) Se define EBITDA como margen bruto de las ventas más los ingresos por arrendamientos operativos y otros ingresos de explotación, menos gastos por prestaciones a los empleados, gastos por servicios exteriores y otros tributos.
- (7) Se define EBIT como el EBITDA menos variación de provisiones, amortización y cargos por pérdidas relacionadas con activos.
- (8) Resultado por acción calculado como Beneficio/(pérdida) atribuible a los accionistas de la Sociedad / nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación.
- (9) Dividendo por acción obtenido como importe de dividendos pagados en el ejercicio / nº de acciones en circulación con derecho a percibir dividendos.

Asimismo, en la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas del Balance consolidado de la Sociedad para los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2011, 2012, y 2013:

(En miles de € )					
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE<sup>(1)</sup></b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% variac. 13/12</b>	<b>% variac. 12/11</b>
Total Activos No Corrientes (2)	1.041	2.179	3.076	-52%	-29%
Existencias	145.217	150.677	183.740	-4%	-18%
Efectivo y equivalentes al efectivo (3)	1.092	1.835	3.273	-40%	-44%
Total Activos Corrientes (4)	151.390	157.765	194.352	-4%	-19%
Total Patrimonio Neto	(41.839)	(34.820)	(38.449)	-20%	-9%
Pasivos No Corrientes (5)	3.415	171.264	199.674	-98%	-14%
Total Pasivos Corrientes (6)	190.855	23.500	36.203	712%	-35%
Fondo de Maniobra de Explotación (7)	118.920	145.610	171.310	-18%	-15%
Fondo de Maniobra de Explotación Ajustado (8)	(26.297)	(5.067)	(12.430)	419%	-59%
Total Deuda Financiera Bruta e Instrumentos Financieros Derivados	159.475	159.652	196.771	0%	-19%
<b>Total Activo / Pasivo</b>	<b>152.431</b>	<b>159.944</b>	<b>197.428</b>	<b>-5%</b>	<b>-19%</b>
<b>Endeudamiento Financiero Neto (9)</b>	<b>157.533</b>	<b>154.741</b>	<b>190.459</b>	<b>2%</b>	<b>-19%</b>

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011.
- (2) Incluye la totalidad de los Activos No Corrientes. Se define como la suma de inmovilizado material, activos intangibles, cuentas a cobrar a largo plazo, activos financieros disponibles para la venta y activos por impuestos diferidos.
- (3) Está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.
- (4) Incluye la totalidad de los Activos Corrientes. Se define como la suma de existencias, clientes y otras cuentas a cobrar, préstamos y deudas con partes vinculadas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y efectivo y equivalentes al efectivo. La disminución del saldo de existencias básicamente proviene de las daciones de activos a entidades financieras.
- (5) La disminución del saldo entre el 2011 y 2012 se debe principalmente a la dación de activos a entidades financieras, mientras que la de 2012 a 2013 corresponde a la clasificación de la deuda sindicada como corriente.
- (6) Incluye la totalidad de los pasivos corrientes. Se define como la suma de proveedores y otras cuentas a pagar corrientes, deudas financieras y deudas con partes vinculadas. El aumento del saldo entre 2012 y 2013 se debe a la reclasificación de la financiación sindicada a corto plazo.

- (7) Fondo de maniobra de Explotación se define como la suma de activos corrientes, excluyendo efectivo y equivalentes al efectivo, menos proveedores y otras cuentas a pagar corrientes.
- (8) Fondo de maniobra de Explotación Ajustado se define como el Fondo de Maniobra de Explotación excluidas las existencias.
- (9) Endeudamiento Financiero Neto se define como deuda financiera bruta y equivalentes al efectivo y menos otras imposiciones corrientes.

En la tabla siguiente se detallan los principales ratios financieros de Renta Corporación durante los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2011, 2012, y 2013:

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS <sup>(1)</sup>	2013	2012	2011	% variac.	
				13/12	12/11
Ratios de endeudamiento					
Endeudamiento Financiero Neto / EBITDA	n.a.	24,8	26,0	n.a.	-5%
Endeudamiento Financiero Neto / (EFN + PN) (2)	136,2%	129,0%	125,3%	6%	3%
Endeudamiento Financiero Bruto / Total Pasivo (3)	104,6%	99,8%	99,7%	5%	0%
Retorno sobre Activos Promedio (ROA) (4)					
	n.a.	3,5%	1,7%	n.a.	98%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, a 31 de diciembre de 2012, y a 31 de diciembre de 2011.
- (2) EFN + PN se entiende como la suma de Endeudamiento Financiero Neto más Total Patrimonio Neto.
- (3) Para el cálculo de este ratio, se incluye dentro de Total Pasivo el Patrimonio Neto.
- (4) Se define ROA como el Beneficio Consolidado de Explotación sobre los Activos Totales promedio en el año. Los Activos Totales promedio para el cálculo de los ratios son 152.530 miles de € para 2013, 178.194 miles de € para 2012 y 246.351 miles de € para 2011. No aplica en el 2013 en la medida que el Resultado Consolidado de explotación fue negativo.

Al tener los Fondos Propios del Grupo un signo negativo para los tres ejercicios indicados, no tiene sentido indicar los ratios de Apalancamiento y de Retorno sobre Patrimonio Neto Promedio (ROE).

**3.2. Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio**

El presente Documento de Registro incorpora información financiera intermedia consolidada del Grupo a 30 de septiembre de 2014, información que no ha sido ni auditada ni objeto de revisión limitada por el auditor de la Sociedad.

En la tabla siguiente se muestran las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014, comparativa con el mismo periodo del año anterior:

(En miles de €)

<b>PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA CUENTA DE RESULTADOS <sup>(1)</sup></b>	<b>Periodo 1 de enero a 30 de septiembre</b>		<b>% variac. 14/13</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	
Ingresos ordinarios (2)	4.380	9.884	-56%
Consumo de mercaderías (3)	(32.082)	(8.731)	267%
Margen Bruto de ventas (4)	(27.702)	1.153	-2503%
<i>% Margen Bruto s/ Ingresos ordinarios</i>	<i>-632%</i>	<i>12%</i>	<i>-5522%</i>
<i>% Margen Bruto s/ Coste de Ventas</i>	<i>-86%</i>	<i>13%</i>	<i>-754%</i>
Total Ingresos (5)	14.302	11.823	21%
EBITDA (6)	(26.424)	(3.179)	731%
<i>% EBITDA s/ total ingresos</i>	<i>-185%</i>	<i>-27%</i>	<i>587%</i>
Resultado Consolidado de Explotación (EBIT) (7)	(26.575)	(3.552)	648%
<i>% EBIT s/total ingresos</i>	<i>-186%</i>	<i>-30%</i>	<i>518%</i>
Resultado consolidado antes de impuestos (BAI)	27.751	(5.550)	600%
<i>% BAI s/total ingresos</i>	<i>194%</i>	<i>-47%</i>	<i>513%</i>
<b>Rtdo Consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad</b>	<b>29.760</b>	<b>(5.550)</b>	<b>636%</b>
<i>% Rtdo Consolidado del ejercicio s/total ingresos</i>	<i>208%</i>	<i>-47%</i>	<i>543%</i>
<b>Resultados por acción (€ /acción) (8)</b>	<b>1,10</b>	<b>(0,20)</b>	<b>650%</b>

- (1) Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de septiembre de 2014 y a 30 de septiembre de 2013, no auditados.
- (2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios.
- (3) Consumo de mercaderías correspondiente al coste de las ventas del ejercicio. Se incluye un deterioro de 28,3 millones de euros relacionado con una dación de activos a entidades financieras.
- (4) Margen Bruto se define como ingresos ordinarios menos consumo de mercaderías.
- (5) Total Ingresos de Explotación incluye ingresos por la venta de activos inmobiliarios así como ingresos por arrendamientos operativos y otros ingresos de explotación: se incluyen 9,5 millones de euros por prestación de servicios en 2014 y 1,0 millones de euros en 2013.
- (6) Se define EBITDA como margen bruto de las ventas más los ingresos por arrendamientos operativos y otros ingresos de explotación, menos gastos por prestaciones a los empleados, gastos por servicios exteriores y otros tributos.
- (7) Se define EBIT como el EBITDA menos amortización y cargos por pérdidas relacionadas con activos más los resultados por enajenación de inmovilizado.
- (8) Calculado como el cociente entre el beneficio o pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

En la tabla siguiente se muestran las principales partidas del Balance Consolidado de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014. En esta ocasión los datos comparativos del balance corresponden a 31 de diciembre de 2013:

(En miles de €)

<b>PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE <sup>(1)</sup></b>	<b>30 de septiembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>% variac. Sep 14/Dic 13</b>
Total Activos No Corrientes (2)	901	1.041	-13%
Existencias	117.148	145.217	-19%
Efectivo y equivalentes al efectivo (3)	3.600	1.092	230%
Total Activos Corrientes (4)	125.880	151.390	-17%
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>(12.062)</b>	<b>(41.839)</b>	<b>-71%</b>
Pasivos No Corrientes (5)	24.595	3.415	620%
Total Pasivos Corrientes (6)	114.248	190.855	-40%
Fondo de Maniobra de Explotación (7)	49.730	118.920	-58%
Fondo de Maniobra de Explotación Ajustado (8)	(67.418)	(26.297)	156%
Total Deuda Financiera Bruta e Instrumentos Financieros Derivados (9)	59.845	159.475	-62%
<b>Total Activo / Pasivo</b>	<b>126.780</b>	<b>152.431</b>	<b>-17%</b>
<b>Endeudamiento Financiero Neto (10)</b>	<b>55.360</b>	<b>157.533</b>	<b>-65%</b>

- (1) Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de septiembre de 2014 (no auditados) y cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2013.
- (2) Incluye la totalidad de los Activos no corrientes. Se define como la suma de inmovilizado material, activos intangibles, cuentas a cobrar a largo plazo y activos por impuestos diferidos.
- (3) Está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.
- (4) Incluye la totalidad de los activos corrientes. Se define como la suma de existencias, clientes y otras cuentas a cobrar, cuentas a cobrar a vinculadas, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y efectivo y equivalentes al efectivo. La disminución en el 2014 se debe, básicamente, al deterioro de existencias relacionadas con la dación de existencias a entidades financieras acordada durante el ejercicio 2014.
- (5) Disminución motivada básicamente por la reversión del pasivo por impuestos diferidos relacionado con la dación de activos comentada en el punto anterior.
- (6) Incluye la totalidad de los pasivos corrientes. Se define como la suma de proveedores y otras cuentas corrientes a pagar, deudas financieras y deudas con partes vinculadas. La disminución proviene también de la dación comentada en el punto 4.
- (7) Fondo de Maniobra de Explotación se define como la suma de activos corrientes, excluyendo efectivo y equivalentes al efectivo, menos proveedores y otras cuentas corrientes a pagar.
- (8) Fondo de Maniobra de Explotación Ajustado se define como el Fondo de Maniobra de Explotación excluidas las existencias.
- (9) Incluye la totalidad de las deudas con entidades de crédito. No incluye deuda financiera con terceros distintos de las entidades de crédito.
- (10) Endeudamiento Financiero Neto se define como deuda financiera bruta menos efectivo y equivalentes al efectivo, así como otras imposiciones corrientes.

En la tabla siguiente se detallan los principales ratios financieros de RENTA CORPORACIÓN a 30 de septiembre de 2014, comparativos con los del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013:

<b>PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS <sup>(1)</sup></b>	<b>30 de septiembre 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>	<b>% variac. Sep 14/Dic 13</b>
<b>Ratios de endeudamiento</b>			
Endeudamiento Financiero Neto / EBITDA	n.a.	n.a.	n.a.
Endeudamiento Financiero Neto / (EFN + PN) (2)	127,9%	136,2%	-6%
Endeudamiento Financiero Bruto / Total Pasivo	47,2%	104,6%	-55%

(1) Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de septiembre de 2014 (no auditados) y cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2013.

(2) EFN + PN se entiende como la suma de Endeudamiento Financiero Neto más Patrimonio Neto Total.

Como resultado de tener los Fondos Propios del Grupo en signo negativo para los tres ejercicios indicados, quedan desvirtuados los ratios de Apalancamiento y de Retorno sobre Patrimonio Neto Promedio (ROE), por lo cual se omite su presentación.

Por otra parte, al arrojar un signo negativo el EBIT tampoco tiene sentido señalar el ratio de Retorno sobre Activos Promedio (ROA).

#### **4. FACTORES DE RIESGO**

Véase el apartado 1 (Factores de Riesgo) de este Documento de Registro.

#### **5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

##### **5.1. Historia y evolución del emisor**

##### **5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor**

La denominación social completa del Emisor es “RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.”, según se establece en el artículo 1 de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación “RENTA CORPORACIÓN”.

##### **5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro**

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 33.020, Sección 8ª, Folio 118 y Hoja B-220.077, inscripción 1ª.

##### **5.1.3. Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no son indefinidos**

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 9 de octubre de 2000 otorgada ante el notario de Barcelona D. Antonio López-Cerón y Cerón con el número 4.687 de su protocolo.

##### **5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social)**

##### **5.1.4.1. Domicilio y personalidad jurídica**

La Sociedad tiene su domicilio social en Barcelona, Vía Augusta, 252-260 5ª planta, 08017 y su número de teléfono de contacto es el + (34) 93 494 96 70 (centralita).

La Sociedad, de nacionalidad española, tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima. En consecuencia, está sujeta a la regulación establecida por la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación concordante. La Sociedad no está sujeta a una regulación específica, siéndole de aplicación la referida legislación general.

#### 5.1.4.2. Marco regulatorio concerniente a las actividades que desarrolla Renta Corporación

##### ***Derecho Urbanístico***

El desarrollo de suelo en España está sometido a numerosas leyes urbanísticas y de ordenación del territorio, las cuales varían en función de la Comunidad Autónoma en que se localice el suelo en cuestión. Las autoridades autonómicas, en ejercicio de sus competencias constitucionalmente reconocidas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa al planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanístico (gestión y urbanización) del suelo enmarcado en su jurisdicción (si bien, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de autoridades autonómicas), así como de supervisar la ejecución de dichos instrumentos urbanísticos y otorgar las licencias urbanísticas de construcción

Asimismo, hay que tener en cuenta que en el ámbito nacional resulta de aplicación: (i) en cuanto a legislación básica o derivada de competencias exclusivas estatales en función de la materia, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece los principios generales; las normas básicas del derecho de propiedad; las garantías de la expropiación forzosa; las valoraciones del suelo y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones en materia de urbanismo; el Real Decreto 1492/2011, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y (ii) en cuanto a legislación urbanística supletoria, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus principales reglamentos de desarrollo, es decir, el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, de Disciplina Urbanística, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de Planeamiento y el Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto, de Gestión Urbanística.

Adicionalmente, la planificación y el desarrollo urbanístico puede verse afectado por otras regulaciones sectoriales complementarias como la legislación ambiental, de carreteras y ferrocarriles, costas, aguas, patrimonio histórico, equipamientos comerciales etc. La culminación del desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión previa de las licencias urbanísticas y demás permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a la tramitación de las licencias se establecen en la normativa local, siendo,

generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa autonómica y local aplicables. La competencia para otorgar licencias urbanísticas en España corresponde a los ayuntamientos. Estas licencias tienen carácter reglado, por lo que dichas Administraciones están obligadas a concederlas si los proyectos constructivos que se presentan se ajustan a la ordenación territorial y urbanística en vigor.

La Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es aplicable para enjuiciar todas las disposiciones y actos emanados de las Administraciones Públicas.

### ***Derecho Inmobiliario General***

En relación con la normativa inmobiliaria general de aplicación a las actividades de RENTA CORPORACIÓN, además de la legislación general civil (Código Civil) e hipotecaria, (Ley Hipotecaria) merecen destacarse determinadas normas relativas a la construcción, la propiedad horizontal, los arrendamientos y la compraventa de viviendas. Debe tenerse en cuenta la legislación propia de la Comunidad Autónoma en cuestión; por ej. la Comunidad Autónoma de Cataluña tiene legislación propia en materia de propiedad horizontal.

- En cuanto a la legislación en materia de construcción, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (“**LOE**”), impone determinadas obligaciones y responsabilidades, entre otros, a los promotores y constructores de edificaciones en su condición de agentes de la edificación. En relación con la actividad de promoción, la ley establece un período de responsabilidad por daños frente a propietarios y terceros adquirentes desde la recepción de la obra; período cuya duración depende de la naturaleza de los daños (anual respecto de daños que afecten a elementos de terminación o acabado, trienal respecto de daños que afecten a la habitabilidad y decenal respecto de daños estructurales). Es importante subrayar que el régimen de responsabilidad del promotor es objetivo y no se basa en la culpa. El promotor responde, junto a otros agentes o no según el caso, “*en todo caso*” (sin perjuicio, naturalmente, de eventuales derechos de repetición contra otros agentes).

La LOE ha sido completada por el “Código Técnico de la Edificación” aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la Sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

- En materia de propiedad horizontal (división horizontal de edificios), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril; ley que tiene la finalidad de ordenar el régimen de

conurrencia de diversos derechos de diferentes titulares sobre un mismo complejo inmobiliario.

- Respecto a los contratos de arrendamiento de naturaleza urbana, se rigen por las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (sin perjuicio de la vigencia, en algunos casos, de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 o del Real Decreto Ley 2/1985) y, supletoriamente, por el Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil es aplicable en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.
- Por lo que respecta al régimen de adquisición de inmuebles, además de la LOE es destacable (junto con la normativa general sobre protección de consumidores y prevención del blanqueo de capitales, y la específica en la materia contenida en las leyes de vivienda promulgadas por algunas comunidades autónomas) la Ley 57/1968, de 27 de julio que impone ciertas obligaciones a los promotores/vendedores de inmuebles en el caso de entrega de cantidades por los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (obligaciones que buscan la garantía del adquirente).

Finalmente, como las acciones de RENTA CORPORACIÓN se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) también le es de aplicación la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

#### **5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor**

El acontecimiento reciente más importante en el desarrollo de la actividad del emisor fue la declaración en concurso voluntario de acreedores por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013 y su posterior aprobación y levantamiento. Véase el apartado 20.9 (Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor) del presente Documento de Registro.

### **5.2. Inversiones**

#### **5.2.1. Descripción (incluida la cantidad) de las principales inversiones del Emisor en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro<sup>1</sup>**

La actividad de RENTA CORPORACIÓN consiste en la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación. Dado que RENTA CORPORACIÓN adquiere inmuebles con el objetivo de venderlos una vez transformados en menos de doce meses desde la fecha de compra, las inversiones realizadas en activos inmobiliarios se contabilizan, como regla general, como existencias en el activo circulante.

La inversión incluye, por un lado, el precio de compra de los inmuebles así como todos los gastos asociados a esta compra, impuestos, los gastos referentes a notarios o la tasación del

---

<sup>1</sup> Actualizar.

inmueble, además de las comisiones pagadas a los intermediarios de compra. Por otro lado, la inversión también incluye todos aquellos gastos referentes a la transformación física de la finca como los honorarios profesionales de arquitectos, técnicos y los gastos por obras y permisos, así como los gastos referentes a la transformación jurídica como son las compensaciones económicas a arrendatarios o las negociaciones con los mismos. Estos gastos son consecuencia de la transformación realizada en la finca por el Grupo con la finalidad de adaptarla a las necesidades de la demanda y, como se describe en el apartado 6.1.1.3.2 del presente Documento de Registro, puede implicar, para cada inmueble, una o varias actuaciones en cuanto a su adaptación física, cambio de uso, fraccionamiento o agregación, modificación de la estructura de arrendamientos, cancelación de cargas o mejoras en el aprovechamiento urbanístico de la misma.

Finalmente, también se incluyen dentro de la inversión la capitalización de intereses y comisiones bancarias de aquellas fincas con un periodo de transformación superior al año y que no son aptas para la venta hasta finalizar este proceso de transformación.

La descripción de las inversiones y desinversiones en activos intangibles e inmovilizado material se detallan en el apartado 8 del presente Documento de Registro.

En el cuadro siguiente se puede apreciar cuál ha sido la evolución de la inversión en los años completos 2011, 2012, y 2013, así como en los primeros seis meses del ejercicio 2014:

<b>Inversiones Grupo RENTA CORPORACIÓN</b>	
(Inversión en miles de euros)	
Año	Inversión Total
jun-14	2.994
2013	3.143
2012	7.342
2011	51.519
<b>Total</b>	<b>64.998</b>

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de las existencias de terrenos y edificios a cierre de 2013 y junio de 2014 comparadas con las valoraciones independientes que se elaboraron en diciembre de 2013 por la Compañía de valoraciones independiente CoreSolutions, S.L. y la última valoración realizada en el mes de junio de 2014 elaborada por la misma valoradora (adjunta como Apéndice al presente Documento de Registro). Las valoraciones se han efectuado 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.

A 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 la composición de las existencias es la siguiente:

<b>30 junio 2014</b>	<b>31 diciembre 2013</b>
(Existencias en miles de euros)	

Terrenos y solares	133.638	133.638
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	18.939	19.706
Opciones de compra	560	528
Provisiones	(36.925)	(8.655)
	<b>116.212</b>	<b>145.217</b>

El epígrafe de terrenos y solares a 30 de junio de 2014 incluye activos por un valor de coste de 98.789.000 € que han sido objeto de entrega a las entidades financieras con motivo del acto de adjudicación de activos que se menciona a continuación. Estos activos tienen registrado al 30 de junio de 2014 una provisión por deterioro para ajustarse al valor de adjudicación establecido por un importe de 33.382.000 €.

Con fecha 16 de mayo de 2014, Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Finance, S.A.U., Renta Corporación Core Business, S.L.U., conjuntamente con Bankia, SAREB, ING Real Estate Finance, Deutsche Bank y Banco Popular presentaron un escrito por el cual Bankia, en su condición de banco agente del crédito sindicado, solicitó la adjudicación de activos a favor de la totalidad de las entidades financieras de los activos afectos a créditos con privilegio especial y Banco Popular solicitó la adjudicación de activos sobre los que ostentaba garantía bilateral. En fecha 11 de junio de 2014 se produjo la sentencia firme del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona con respecto a la entrega de los activos garantizados mediante hipoteca, que se realizó con anterioridad a la aprobación del convenio, a petición del banco agente del crédito sindicado, Bankia, y de Banco Popular, en virtud del acuerdo bilateral suscrito con las sociedades de Grupo Renta Corporación. La cancelación de deuda resultante fue de 98.561.000 € con la entrega de activos por 65.416.000 € y una condonación de 33.145.000 €, todo ello establecido en el auto de adjudicación por dación en pago en base a la tasación realizada por un tasador independiente de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/803/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, modificada por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero.

Para la dación anterior se utilizó para la determinación del valor de los activos tasaciones ECO, cuyo metodología de valoración hace prevalecer el criterio de prudencia y en general no tiene en cuenta los rendimientos futuros de un hipotético proyecto dada la incertidumbre del mismo y tiende a tomar como método de valoración el de comparación, que consiste en aplicar unos coeficientes multiplicadores basados en operaciones de compra-venta de características similares en la zona de influencia llevadas a cabo en un plazo reciente, generalmente los 6 últimos meses.

La metodología utilizada por la Compañía para valorar sus existencias a finales del año 2013, igual que en ejercicios anteriores, se ha efectuado en consonancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y utiliza el método de valoración Residual Dinámico, que consiste en estimar unos ingresos futuros de un proyecto de promoción en función de los usos permitidos y de las características urbanísticas, asumiendo unas hipótesis de precios de mercado tanto para la venta del producto acabado como para los costes a incurrir en el desarrollo y comercialización del proyecto, todos ellos afectados por la correspondiente tasa de descuento.

La diferente metodología de valoración explica la depreciación de existencias producida entre 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014. Ésta tiene su origen en la hipótesis de partida de ambos casos; mientras que el valor en libros (Residual Dinámico) de las mismas refleja unos rendimientos basados en un proyecto de promoción inmobiliaria, la tasación utilizada por los acreedores (ECO) tan sólo considera el valor del suelo en el momento de la dación, no incluyendo el beneficio esperado del proyecto.

El saldo de opciones de compra registradas a 30 de junio de 2014 (560.000 €) se compone de los importes entregados en concepto de primas de opción (528.000 € a 31 de diciembre de 2013). El importe del activo subyacente opcionado asciende a 43.794.000 €, frente a los 77.514.000 € que había a 31 de diciembre de 2013.

El saldo neto de las opciones registradas corresponde a operaciones que se están estudiando con rigor, y 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 captación, transformación y venta de una cartera de inmuebles que cumple con los criterios para la generación de margen, objeto de la actividad del Grupo.

Las pérdidas por deterioro de valor de existencias contabilizadas en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2014 ascienden a 28.269.000 € (3.136.000 € de aplicación a 31 de diciembre de 2013).

Las pérdidas por deterioro de valor de existencias se han determinado en base a las valoraciones y tasaciones realizadas por expertos independientes en la materia a 30 de junio de 2014 y asimismo, en base al precio de adjudicación acordado con las entidades financieras acreedoras en fecha 11 de junio de 2014.

Las únicas existencias que quedan en el balance consolidado del Grupo a la fecha del presente Documento de Registro, sin tener en cuenta las opciones de compra existentes, una vez producidos los efectos que se derivan del Convenio de acreedores se detallan a continuación:

- Dos solares con un valor neto contable de 33.484.000 € y una garantía hipotecaria de 15 millones de euros por uno de ellos otorgada a los acreedores acogidos a la alternativa B del convenio de acreedores aprobado. Además, existe compromiso de destinar a estos acreedores la caja resultante íntegra de la venta del primero de estos solares (solar identificado por Pere IV- Barcelona) con obligación de venta si se recibe una oferta de importe superior o igual a 5,8 millones de euros y la cantidad que exceda de 3,3 millones de euros del segundo, con una obligación de venta por una oferta recibida superior a 10 millones de euros sobre el solar identificado como Cánovas (Granollers)
- Edificios para su rehabilitación/transformación con un valor neto contable de 16.768.000 € con garantías hipotecarias de 8.551.000 €. Están compuestos por 6 edificios de viviendas en Barcelona, calle Camelias, nº 64, calle Picalquers, nº 1-3, 3 bis, calle Roig, nº 11 – 11bis y dos viviendas en Av. Turó en Montgat.

Estos inmuebles y solares fueron valorados en el informe de experto que se adjunta al presente Documento de Registro. El resto de existencias que se incluían en dicho Informe fueron transmitidas por la Sociedad en virtud de las daciones en pago mencionadas en el apartado 20.9 del presente Documento de Registro y, por tanto, ya no son titularidad de la Sociedad.

**5.2.2. Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo)**

No existe ninguna inversión en curso significativa por su importe. Debe destacarse la existencia de opciones de compra a fecha de 30 de junio de 2014, por importe de 560.000 € cuyos derechos de inversión en caso de materializarse su adquisición serían de 43.794.000 €. Los inmuebles se caracterizan por ser inmuebles mayoritariamente residenciales centrados en el mercado nacional y adaptados a las condiciones de mercado actuales.

La actual estrategia del Grupo, mayormente, no pasa por la adquisición directa del inmueble, se buscan fórmulas de colaboración con los potenciales compradores finales a través de participaciones o prestaciones de servicios.

**5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del Emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes**

El Grupo va a centrar sus esfuerzos en completar la transformación de los inmuebles que ya posee en cartera. En referencia a las nuevas inversiones, se buscan verdaderas oportunidades de compra donde se pueda realizar una transformación sin excesivas complejidades y que permita estimar una elevada rotación. No obstante lo anterior, el órgano de administración no ha adoptado a la fecha de presentación del presente Documento de Registro compromisos firmes de inversión en relación a inversiones futuras.

La transformación se va a centrar en la gestión arrendaticia de los inmuebles, la transformación jurídica y técnica y la rehabilitación física, que se va a iniciar desde el momento de la adquisición de la opción. Es por este motivo que la figura de la opción de compra sigue teniendo una gran importancia.

El actual mercado de opción de compra de inmuebles en las plazas donde RENTA CORPORACIÓN está presente, se caracteriza por efectuarse sobre inmuebles, principalmente edificios, de valor situado en un rango de entre 1 millón de euros y 5 millones de euros. En consecuencia, los importes de las primas a desembolsar por la adquisición de la opción también son poco significativos. Destaca además la posibilidad de iniciar el proceso de ejecución de la transformación en el mismo momento del periodo de opción.

RENTA CORPORACIÓN inicia la comercialización de sus piezas adquiridas desde el mismo momento de su opción, intentando que el momento de ejercicio de la opción y el de venta del inmueble estén muy próximos, minimizando así los recursos financieros requeridos.

En años anteriores el Grupo había basado su crecimiento en el incremento del tamaño medio de las operaciones. En un futuro a corto y medio plazo, esta tendencia se rompe y se

adquieren inmuebles de tamaño pequeño o medio. El Grupo se centrará en la unidad de edificios, residenciales y de oficinas, y continuará manteniendo su cobertura geográfica actual en lo que a mercados se refiere, aprovechando su conocimiento y experiencia en esas plazas.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **6.1 Actividades principales**

#### **6.1.1. Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del Emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica**

##### **6.1.1.1. Introducción**

El Grupo RENTA CORPORACIÓN está especializado en la compra de inmuebles para su transformación, adaptándolos a las necesidades de la demanda, y su posterior venta a terceros, todo ello con una elevada rotación.

Uno de los objetivos de este proceso de compra, transformación y venta de inmuebles, es completarlo en el menor tiempo posible, minimizando el consumo de recursos financieros y acotando el riesgo de mercado.

La actividad de la Sociedad y sus empresas filiales y participadas consiste en la compra, transformación y venta de inmuebles en un periodo inferior, como regla general, a un año. Los importes correspondientes a la compra de activos inmobiliarios, la inversión adicional para la transformación de los mismos y el coste de adquisición de opciones de compra sobre inmuebles se recogen en los estados financieros dentro de la partida de “Existencias”, y no en la de “Activos Fijos” ya que la vocación del Grupo es la venta de los activos y no su patrimonialización en el menor plazo de tiempo posible.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN es, por tanto, un grupo que gestiona activos inmobiliarios de manera dinámica, esto es, no se limita a comprar y vender activos inmobiliarios, sino que los transforma antes de su venta para adaptarlos a las demandas del mercado, con un horizonte objetivo de desinversión desde el momento de la compra de 12 meses. Por tanto, su modelo de negocio se distingue claramente del modelo inmobiliario patrimonialista tradicional (compra-alquiler o compraventa a largo plazo) y del promotor/constructor inmobiliario.

En el modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene una gran importancia el proceso que se sigue en todas las operaciones. El proceso consta de tres fases (compra, transformación y venta) sólidamente definidas y proporciona ventajas competitivas en cuanto a rapidez de ejecución y control de riesgos, entre otras. El apartado 6.1.1.2. del presente Documento de Registro contiene una explicación detallada del mismo.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN desarrolla sus operaciones a través de dos líneas de negocio, transformación de suelo y transformación de edificios, en las que sobre esta

última realiza dos tipos de actuaciones, que se analizan con más detalle en el apartado 6.1.1.4. del presente Documento de Registro.

El Grupo Renta Corporación desarrolla su negocio fundamentalmente en España y, en particular, Barcelona y Madrid. En el apartado 6.1.2. del presente Documento de Registro se analiza detalladamente la implantación geográfica del Grupo Renta Corporación.

Se aprecia que el Grupo ha ido reduciendo su deuda mediante la entrega de activos, dación de activos en pago de deuda, desarrollado en el apartado 20.6 del presente Documento de Registro, y ajustando su estructura para adaptarse a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario.

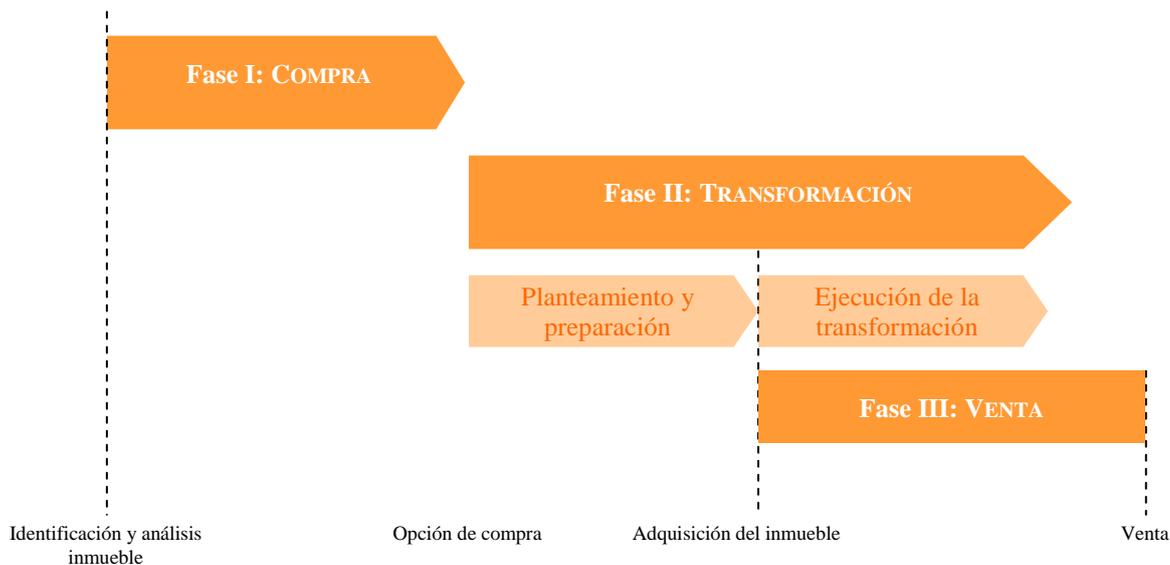
#### 6.1.1.2. Modelo de negocio

El Grupo RENTA CORPORACIÓN ha desarrollado un modelo de negocio que le permite aprovechar las oportunidades derivadas de las diferencias estructurales entre oferta y demanda en los mercados inmobiliarios en los que opera. Estas oportunidades aparecen como consecuencia de:

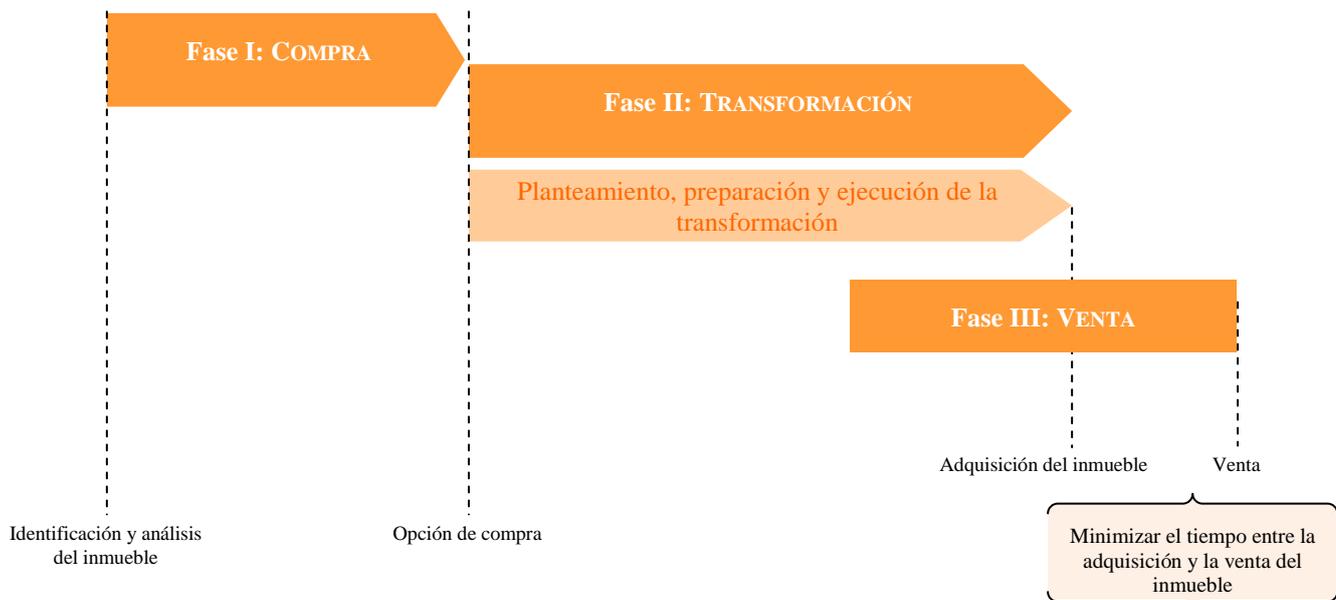
1. **Imperfecciones de mercado.** En los mercados inmobiliarios, los elevados costes de información y transacción, así como los limitados recursos (dinero, tiempo, etc.) destinados al conocimiento de mercado, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda, generan oportunidades para operadores como RENTA CORPORACIÓN, con un profundo conocimiento del mercado y procesos de análisis y decisión rápidos.
2. **Desajustes en las características de la oferta y la demanda de inmuebles.** Las características de los inmuebles ofertados en muchos casos no coinciden con lo que demanda el mercado, en concreto, en lo que se refiere a (i) la situación física del activo inmobiliario, (ii) su uso, (iii) su nivel de fraccionamiento o agregación, (iv) su estructura de arrendamiento y generación de rentas, (v) su situación jurídica, y/o (vi) sus parámetros urbanísticos.

Dentro del modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene una gran importancia el proceso que el Grupo debe seguir para poder cumplir con su objetivo principal de rotaciones rápidas en el proceso de compra, transformación y venta de inmuebles. En este sentido, el Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene un proceso sólidamente definido y establecido, que le otorga una gran agilidad y minimiza su riesgo operativo. Históricamente, el modelo de negocio de RENTA CORPORACIÓN se caracteriza por tres principales fases (compra, transformación y venta). Actualmente, debido a las circunstancias de crisis del mercado inmobiliario, RENTA CORPORACIÓN ha optimizado su modelo para adaptarlo a la nueva realidad económica.

Las principales fases de dicho proceso se presentan en el diagrama que se incluye a continuación:



### VARIACIÓN DEL MODELO PARA ADAPTARLO A LA NUEVA REALIDAD DE MERCADO

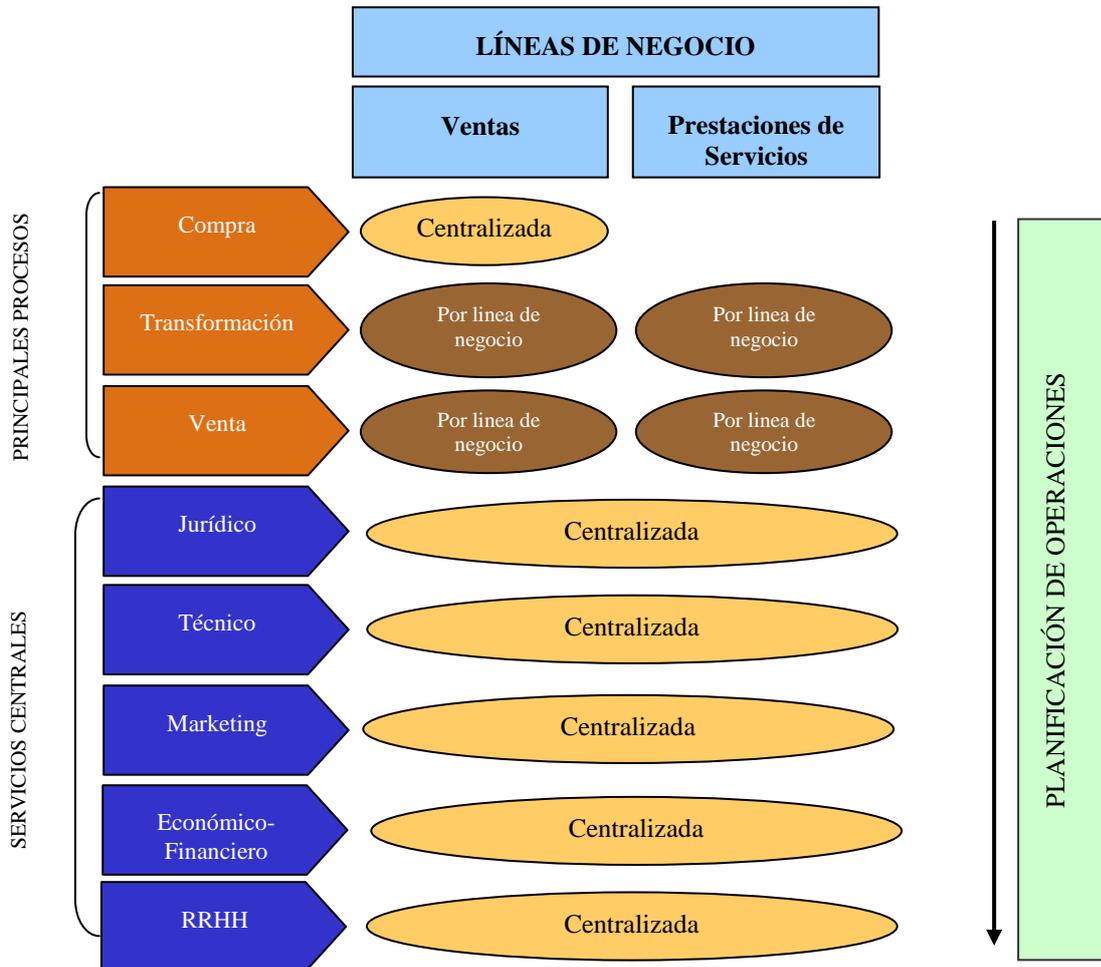


- **Fase I: Compra de Inmuebles.** Comprende el periodo de tiempo que transcurre desde el momento en que se identifica la existencia de un inmueble en venta, hasta la firma con el propietario del mismo de un compromiso de venta u opción.
- **Fase II: Transformación de Inmuebles.** Comprende el periodo de tiempo durante el cual se diseñan, preparan y ejecutan los diferentes trabajos o actividades de transformación. Tradicionalmente, hasta el momento en que se ejecutaba la opción de compra y se adquiría el inmueble, no se iniciaba la ejecución de los trabajos de transformación que se habían planeado. En la actualidad y dadas las circunstancias de mercado, los trabajos de ejecución de la transformación también son llevados a cabo durante el periodo de opción.

- ***Fase III: Venta de Inmuebles.*** Esta fase se desarrolla de forma simultánea a la fase de transformación y, por lo tanto, se empieza a trabajar en la venta del inmueble durante el periodo de opción del inmueble. La fase de venta concluye una vez se ha producido la venta efectiva del inmueble.

Por tanto, el modelo de negocio consiste en tres fases claramente diferenciadas, si bien permitiendo su solapamiento en favor de la maximización de la rotación y la minimización de los recursos consumidos. El modelo, con el objetivo de minimizar el riesgo y los recursos financieros utilizados manteniendo el objetivo de rotaciones extremadamente rápidas, intenta actualmente acercar el momento de la adquisición del inmueble por parte de RENTA CORPORACIÓN a su venta, y es en esta fase donde el modelo se adapta a las nuevas circunstancias de mercado, alargando los periodos de opción y realizando toda la transformación que sea posible, física, jurídica y de estructura de arrendamientos, durante el periodo que transcurre entre el compromiso de venta o la opción y la adquisición del inmueble por parte de RENTA CORPORACIÓN. En el modelo histórico, no era habitual poder realizar la transformación del inmueble durante la fase de opción ya que generalmente los propietarios de los inmuebles no estaban predispuestos a que se transformara el inmueble con anterioridad a su venta. No obstante, dadas las circunstancias actuales de mercado dicho modelo de negocio puede llevarse a cabo con mayor generalidad. En este sentido, el modelo actual también contempla la posibilidad de que, una vez transformado el inmueble, y antes de ser adquirido por parte del Grupo, sea vendida la opción sobre su compra a un cliente final. Con ello se vendería el derecho de compra sobre el inmueble a un cliente final una vez que éste haya sido transformado por el Grupo. No obstante ello podría conllevar la pérdida por parte del Grupo de la inversión realizada en la transformación del inmueble en caso de que, al final de la transformación, no fuera posible encontrar un cliente que adquiriera el derecho de compra sobre el inmueble y el Grupo no pudiera ejercitarla.

Cada fase del proceso está liderada por el correspondiente departamento del Grupo RENTA CORPORACIÓN, sin perjuicio del apoyo que pueda recibir de otros departamentos, según las necesidades del caso concreto, tal y como se detalla a continuación:



- La fase de Compra está liderada por el Departamento de Adquisiciones. En las condiciones actuales de mercado, este departamento adquiere un gran peso. En un mercado en donde la venta es escasa y difícil, una buena adquisición es diferencial para el éxito de la operación. Ello requiere un profundo conocimiento del mercado que permita reconocer y adelantarse a las verdaderas oportunidades de mercado. Dicho departamento está centralizado y actualmente está dedicada únicamente a la adquisición de edificios.
- Las fases de Transformación y Venta están lideradas por los Departamentos de Transformación y Venta.
- Todo el proceso está constantemente soportado por los servicios centrales de RENTA CORPORACIÓN, que fundamentalmente consisten en el área Jurídica, Técnica, Económico-Financiero y Recursos Humanos.
- Para la correcta coordinación y control de todo el proceso de adquisición, transformación y venta, ordenación de la cadena de valor y para facilitar la toma de decisiones con visión global de toda la Compañía, existe un departamento de Planificación de Operaciones.

El proceso de negocio de RENTA CORPORACIÓN está soportado por una base de datos integrada y compartida por todos los departamentos que participan en las distintas fases de su negocio y que es alimentada en cada una de dichas fases. El control y la calidad de la información recaen en el Departamento de Planificación de Operaciones.

Es importante destacar que todo el proceso se perfecciona y retroalimenta constantemente y en tiempo real con información de mercado de tal manera que de forma simultánea a la negociación de la compra de un inmueble, el Grupo está comprando, transformando y vendiendo otros. Esto permite a RENTA CORPORACIÓN disponer de una información detallada y en tiempo real sobre los parámetros que afectan a la liquidez y rentabilidad de cada oportunidad de inversión.

### 6.1.1.3. Descripción de las Fases de Negocio

#### 6.1.1.3.1. *Descripción y objetivos de la Fase I: Compra de Inmuebles*

En la fase de compra de inmuebles, el Grupo persigue tres objetivos fundamentales:

- conocer en todo momento, y con anterioridad a la competencia, el estado de la totalidad de la oferta de inmuebles en los mercados en los que opera;
- adquirir opciones de compra con primas bajas y periodos de vencimiento largos sobre inmuebles que sean verdaderas oportunidades de inversión y que cumplan con los criterios claves de rotación y transformación poco complejas; y
- adquirir únicamente aquellos inmuebles que finalmente tengan una demanda contrastada, evitando procesos de adquisición competitivos como las subastas.

La fase de compra es la etapa fundamental del proceso de negocio, ya que no sólo determina la cartera de operaciones, su tamaño y el crecimiento del Grupo RENTA CORPORACIÓN, sino también su perfil de riesgo. En la actualidad constituye su principal frente competitivo.

El Departamento de Adquisiciones es el encargado de liderar esta fase con la necesaria colaboración de los Departamentos de Transformación y Venta, el Departamento Jurídico y el Departamento Técnico, para el análisis de las oportunidades de inversión, y el Departamento de Marketing en la comercialización del inmueble. Dada la relevancia de esta fase, el primer nivel ejecutivo del Grupo tiene un alto nivel de implicación en la misma.

- Adquisiciones realizadas:

La tabla que se muestra a continuación recoge la inversión realizada por el Grupo RENTA CORPORACIÓN durante el periodo 2011- junio 2014.

<b>Inversiones Grupo RENTA CORPORACIÓN</b>	
(Inversión en miles de euros)	
<b>Año</b>	<b>Inversión Total <sup>(1)</sup></b>
jun-14	2.994
2013	3.143
2012	7.342
2011	51.519

<b>Total</b>	<b>64.998</b>
--------------	---------------

En total el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha realizado desde el año 2011 una inversión total de 64.998.000 €.

#### Canales comerciales:

El Grupo utiliza distintos canales comerciales para captar sus oportunidades y tiene un plan de adquisición y marketing diferencial y detallado para cada uno de ellos. La siguiente tabla resume la distribución económica para los dos canales comerciales principales que ha utilizado el Grupo para captar sus adquisiciones durante el periodo 2011- junio 2014. Por un lado, la prensa escrita se basa en la inserción de anuncios en diferentes publicaciones y que permite llegar a un amplio abanico de potenciales vendedores. Por otro lado, los medios on-line permiten la recepción de los mismos anuncios pero a un público más concreto, en sitios web dónde se buscan este tipo de operaciones. El seguimiento de sus resultados proporciona importante información para validar la estrategia: producto, localización y precio. La siguiente tabla resume la inversión de la Sociedad en ambos canales:

Año	Canales Comerciales (en euros)	
	Prensa Escrita	Medios On-Line
jun-14	89.400	23.000
2013	137.200	32.300
2012	252.500	78.800
2011	391.000	198.000
<b>Total</b>	<b>870.100</b>	<b>332.100</b>

El Grupo, durante el periodo 2011-junio 2014, ha utilizado para la captación de sus adquisiciones a través de intermediarios profesionales individuales o *freelance*, a través de firmas de servicios de intermediación inmobiliaria y directamente a corporaciones e instituciones propietarias directas de los inmuebles.

Para facilitar y sistematizar la actividad de análisis y valoración de oportunidades, el Grupo ha desarrollado una metodología incorporada en una base de datos integrada a la que acceden todos los departamentos involucrados en el proceso de negocio. En referencia a la adquisición de edificios, este sistema permite valorar ágilmente la oportunidad en función de un gran número de variables clave que cubren diversos aspectos de un determinado inmueble tales como su estado físico, situación legal y de mercado, costes de adquisición, eventual estrategia de transformación y venta, situación arrendaticia, situación urbanística, etc. Esta base de datos se actualiza de manera constante con información de mercado procedente del amplio número de inmuebles analizados. A su vez, este sistema permite evaluar un gran número de operaciones al año con mínimos recursos y sirve de soporte fundamental en el momento de la compra para determinar el valor del inmueble y el precio a pagar. Su capacidad permite además obtener importantes economías de escala que facilitan el análisis de un gran número de operaciones cada año y facilita el seguimiento detallado en tiempo real de las inversiones realizadas.

En cuanto a la transformación y venta de los inmuebles, este sistema integrado permite disponer en cualquier momento de información actualizada de la situación real y prevista de cada uno de los activos adquiridos por el Grupo en cuanto a su estado de transformación, su situación contable y su estado de venta. Por otra parte aporta información clave de los clientes, sus preferencias de compra, edificios, zona, precios, así como cualquier información útil para el proceso de captación.

– Uso de opciones:

La utilización de opciones de compra en la negociación y cierre de las adquisiciones de inmuebles constituye un elemento diferencial del modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN, ya que permite retirar el activo del mercado rápidamente, para analizarlo en mayor profundidad de cara a minimizar riesgos y maximizar retornos. Durante este periodo de opción se intenta realizar el mayor trabajo posible de transformación del activo a la vez que se inicia su comercialización incluso antes de la adquisición del mismo. Con todo ello se consigue minimizar el periodo entre compra efectiva y venta, reduciendo los recursos invertidos, el tiempo de inversión de estos recursos y, como consecuencia, la exposición al riesgo de mercado.

El Grupo ha utilizado de forma intensiva el método de adquisición a través de opciones de compra, tal y como se demuestra en la siguiente tabla, que recoge el número de inmuebles adquiridos con opciones e intentando siempre minimizar el valor de las primas a pagar en las opciones.

(en miles de €)

<b>DETALLE DE OPCIONES EJERCITADAS</b>		
	<b>Opciones Ejercitadas</b>	<b>Total Prima</b>
Jun-14	6	241
2013	5	120
2012	6	1.415
2011	14	1.217
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>2.993</b>

Dentro de los objetivos a corto y medio plazo el Grupo persigue incrementar los plazos de ejercicio de las opciones de compra y reducir el importe de las primas, si bien mantiene el principal objetivo de maximizar la rotación de las operaciones con independencia de contar con plazos de opción más largos.

El número de opciones firmadas y no ejercitadas ha supuesto un coste total para el Grupo durante el periodo 2011 – junio 2014 de 2.125.000 € como se refleja en la siguiente tabla:

(en miles de €)

<b>Detalle de las Opciones no Ejercitadas</b>		
	<b>Opciones no Ejercitadas</b>	<b>Prima</b>
jun-14	5	147

2013	8	150
2012	14	682
2011	11	1.146
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>2.125</b>

De la tabla anterior, cabe destacar que en el año 2011 del total de pagos de primas sobre opciones no ejercitadas 890.000 € correspondían a 2 operaciones específicas. La más significativa de ellas era un complejo residencial de 270 viviendas y el valor neto de la prima resultó de 590.000 €. Esta operación se realizó a través de la línea de negocio de Prestación de Servicios.

En la siguiente tabla se detalla el número de opciones en cartera a final de cada ejercicio, su coste y los derechos de inversión que éstas representan:

(en miles de €, salvo el número de opciones)

<b>Detalle de las Opciones</b>						
	<b>jun-14</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% variac.</b>	
					<b>13 vs 12</b>	<b>12 vs 11</b>
Número de opciones final de ejercicio	11	12	5	10	140%	-50%
Primas de Opciones	560	528	141	852	274%	-83%
Derechos de inversión por Opciones de compra:						
vencimiento en el mismo año	43.794	77.514	9.243	31.660	739%	-71%
vencimiento en el año siguiente	42.994	-	-	-		
	1.500	77.514	9.243	31.660	739%	-71%

#### 6.1.1.3.2. *Descripción de la Fase II: Transformación de Activos*

El objetivo de la fase de transformación de activos consiste en gestionar las actuaciones de transformación necesarias para maximizar el valor del inmueble y liquidez a corto plazo.

Esta etapa se lleva a cabo por los Departamentos de Transformación y Venta, con el apoyo del departamento Jurídico, el departamento Técnico y el departamento de Planificación de Operaciones. La transformación efectiva se inicia normalmente a partir del momento en que el Grupo RENTA CORPORACIÓN firma la opción de compra sobre un activo con el objetivo de realizar la mayor parte de su transformación y del proceso de venta entre la firma de la opción y la adquisición del inmueble.

La transformación puede implicar una o varias de las siguientes actuaciones o variables de transformación:

1. **Rehabilitación física.** La transformación física del inmueble puede incluir desde la rehabilitación parcial o total del inmueble, hasta su demolición, urbanización o construcción de obra nueva, según los casos.

2. **Gestión arrendaticia.** Creación de valor mediante alguna de las siguientes actuaciones:
- **Reestructuración arrendaticia.** Reestructuración y mejora de las características de los contratos de arrendamiento (cláusulas de duración, garantía, revisión a precios de mercado, etc.).
  - **Mejora de la rentabilidad.** Búsqueda de nuevos arrendatarios para el inmueble con el objetivo de obtener rentas más elevadas.
  - **Negociación con inquilinos.** Se busca la rescisión anticipada de los contratos de arrendamiento para permitir la transformación física del inmueble, su cambio de uso, su utilización por un comprador usuario, o la obtención de una mejor renta mediante el pago, en su caso, de contraprestaciones económicas pactadas de común acuerdo.
3. **Transformación jurídica y técnica.** Creación de valor mediante alguna de las siguientes actuaciones:
- **Planeamientos y urbanismos.** Gestión de la mejora de los parámetros urbanísticos que afectan a un inmueble. De este modo, RENTA CORPORACIÓN impulsa la tramitación de los pertinentes instrumentos administrativos con distintos grados de complejidad (desde meros certificados de aprovechamiento urbanístico, permisos y licencias, hasta modificaciones de planeamiento, pasando en algunas operaciones por estudios de detalle, planes especiales, planes parciales, planes de mejora urbana, etc.).
  - **Agregación o segregación de inmuebles.** Creación y liberación del valor del activo a través del fraccionamiento de inmuebles mediante su división horizontal, lo que le permite su venta en unidades individuales (viviendas, despachos, locales comerciales, etc.). En otros casos, por el contrario, se genera valor mediante la agregación de inmuebles que le permiten gestionar una mayor unidad inmobiliaria.
  - **Cambios de uso.** Cambio de los usos principales de los inmuebles, adaptándolos a la demanda. En general, estos cambios de uso se producen entre las siguientes categorías: residencial, oficinas, comercial, hotelero, industrial y dotacional.
  - **Cancelación de cargas.** Cancelación y levantamiento de cargas legales que gravan los inmuebles, tales como, el levantamiento de censos, la resolución de sustituciones fideicomisarias, la consolidación del pleno dominio (unión del usufructo y la nuda propiedad), la resolución de regímenes de propiedad indivisa, delimitaciones de lindes, etc.

Por regla general, la mayoría de inmuebles transformados por el Grupo combinan varias de las variables de transformación mencionadas anteriormente.

En referencia a la transformación física de los inmuebles, cabe destacar que la política medioambiental se ve reforzada tanto en las ejecuciones de las obras de rehabilitación como en el mantenimiento de los inmuebles. A lo largo de los años, el Grupo ha ido apostando por la rehabilitación energética de sus inmuebles. El respeto por el medioambiente, en tanto que filosofía compartida por toda la organización, se hace extensivo a los colaboradores y suministradores del Grupo, ajustando el gasto energético y de recursos naturales a lo estrictamente necesario para la transformación de los inmuebles.

RENTA CORPORACIÓN extiende hacia sus proveedores un compromiso de responsabilidad, incluyendo en sus contratos cláusulas específicas que contemplan, entre otros aspectos, no efectuar manipulación de productos que puedan contaminar el medio ambiente, mantener las obras limpias de restos de edificación, no destruir innecesariamente vegetación existente en la zona, evacuar los vertidos en los lugares adecuados, reciclar todo el material posible, no verter productos contaminantes e impedir la contaminación de agua potable.

El Grupo está convencido de que en un futuro próximo, la correcta selección de los materiales y la buena ejecución de las obras que comporten eficiencia energética al inmueble, serán un valor diferenciador en el mercado. La transparencia de la eficiencia está asegurada por los certificados energéticos emitidos por empresas especializadas.

#### 6.1.1.3.3. *Descripción de la Fase III: Venta de Activos*

En esta fase del proceso, el Grupo RENTA CORPORACIÓN persigue vender los inmuebles transformados en el menor tiempo posible y en paralelo al proceso de transformación del inmueble.

Esta fase está liderada por los Departamentos de Transformación y Venta. Estos Departamentos reciben el apoyo del Departamento de Marketing, que desarrolla el material publicitario necesario para la comercialización de las operaciones, del departamento Jurídico que formaliza las operaciones de venta, y del resto de áreas de soporte de RENTA CORPORACIÓN.

Los Departamentos de Transformación y Venta de cada unidad de negocio realizan la selección del canal más apropiado para la venta de los distintos productos (alternando o combinando la venta directa con la colaboración de intermediarios externos, etc.), según las características del activo en cuestión. RENTA CORPORACIÓN utiliza intermediarios profesionales, si bien, en dichos casos, mantiene un estricto control y seguimiento sobre el proceso de comercialización de cada inmueble.

Finalmente, es importante destacar que, debido a la constante retroalimentación del proceso de negocio con información actualizada, RENTA CORPORACIÓN dispone normalmente de un producto final en línea con las necesidades de la demanda de activos inmobiliarios. A su vez, la experiencia de los equipos comerciales de RENTA CORPORACIÓN permite cerrar las operaciones con gran celeridad y optimizar el precio de venta de los activos. Sin embargo, la situación actual de crisis del mercado inmobiliario, dificulta no sólo la optimización de los precios de los activos que el Grupo ya posee en cartera, sino también cualquier tipo de previsión del alcance e impacto final de esta situación en la valoración de los inmuebles.

La tabla siguiente detalla la tipología de clientes a los que el Grupo RENTA CORPORACIÓN vende sus inmuebles, ya sea en su totalidad o de forma fraccionada.

VENTAS POR TIPO DE CLIENTE	
Tipo	Descripción
1. Usuarios Finales:	Personas físicas o bien Corporaciones e Instituciones que compran el activo para su uso y disfrute.
2. Fondos de Inversión:	Sociedades dedicadas a la administración e inversión de los fondos aportados por distintos inversores.
3. Inversores Finales:	Inversores finales que compran el activo para la explotación del inmueble en arrendamiento.
4. Promotores/Traders:	Inversores intermedios que adquieren el activo para la realización de la siguiente fase de rehabilitación o edificación y su posterior arrendamiento o venta.

#### 6.1.1.4. Unidades de negocio de Renta Corporación

Las actividades de compra, transformación y venta de inmuebles de RENTA CORPORACIÓN se desarrollan a través de las siguientes unidades de negocio:

- Ventas
- Prestaciones de servicios

Las dos unidades de negocio se caracterizan por realizar la misma actividad y seguir el mismo proceso de negocio anteriormente descrito (compra, transformación y venta), con el objetivo de crear valor a través de la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda. Sin embargo, las unidades de negocio difieren de quien es el propietario del activo. En el caso de Prestaciones de Servicios, Renta Corporación actúa como facilitador de servicios a terceros propietarios de portafolios de inmuebles (bancos, fondos inversores inmobiliarios, paquetes particulares de inmuebles...) para que, a cambio de una comisión, pueda realizar sobre estos activos buena parte del modelo de negocio de Renta Corporación de transformación, aportación de valor añadido y posterior venta de activos. Los parámetros de porcentajes de comisión así como de costes a terceros (fundamentalmente Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) se basan en la experiencia reciente de la Compañía para este tipo de servicios.

La siguiente tabla recoge la inversión realizada por cada unidad de negocio (durante el periodo 2011 a junio de 2014).

miles eur	nº oper	Ventas	Margen	Coste Ventas	Margen neto	nº oper	Ventas	Margen	Coste Ventas	Margen neto	nº oper	Ventas	Margen	Coste Ventas	Margen neto	nº oper	Ventas	Margen	Coste Ventas	Margen neto
<b>Ventas</b>	53	150.918	16.560	-1.456	15.104	21	52.499	12.862	-1.216	11.646	12	10.059	1.095	-981	114	2	4.380	-27.643	-92	-27.735
<b>Core Business</b>	23	30.865	3.748	-746	3.002	17	15.460	3.644	-1.167	2.477	11	7.389	1.109	-981	127	2	4.380	663	-92	571
Barcelona	14	13.264	1.719	-148	1.571	7	4.093	331	-299	32	4	526	-177	-12	-188	1	2.500	806	0	806
Madrid	9	17.601	2.031	-598	1.433	10	11.367	3.313	-868	2.445	7	6.863	1.285	-970	316	1	1.880	-143	-92	-235
Berlín	0	0	-2	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cartera previa al 2009</b>	30	120.053	13.563	-710	12.853	4	37.039	14.153	-49	14.104	1	2.670	-10	0	-10	0	0	-37	0	-37
Entidades financieras Ordinarias	26	117.943	13.693	-1.216	12.477	1	36.165	13.596	-158	13.438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ordinarias	4	2.111	-130	506	376	3	874	557	109	666	1	2.670	-10	0	-10	0	0	-37	0	-37
<b>Provisión de depreciación</b>	0	0	-751	0	-751	0	0	-4.935	0	-4.935	0	0	-4	0	-4	0	0	-28.269	0	-28.269
<b>Prestaciones de servicios Core Busi</b>	4	0	1.051	-7	1.045	6	0	424	-93	331	12	0	5.697	-1.536	4.160	10	0	7.892	-3.056	4.836
Barcelona	4	0	1.051	-7	1.045	6	0	402	-93	309	6	0	1.392	-120	1.272	6	0	4.105	-783	3.322
Madrid	0	0	0	0	0	0	0	22	0	22	6	0	4.305	-1.417	2.888	4	0	3.787	-2.273	1.514
<b>TOTAL VENTAS &amp; PRESTACIONES</b>	<b>57</b>	<b>150.918</b>	<b>17.611</b>	<b>-1.462</b>	<b>16.148</b>	<b>27</b>	<b>52.499</b>	<b>13.286</b>	<b>-1.309</b>	<b>11.977</b>	<b>24</b>	<b>10.059</b>	<b>6.792</b>	<b>-2.518</b>	<b>4.274</b>	<b>12</b>	<b>4.380</b>	<b>-19.751</b>	<b>-3.148</b>	<b>-22.899</b>

#### 6.1.1.4.1. *Unidad de negocio de Ventas*

La unidad de negocio de Ventas es el negocio de mayor tradición para Renta Corporación y cuenta con presencia permanente en los mercados de Barcelona y Madrid.

Esta unidad tiene por objeto la adquisición de edificios residenciales o de uso mixto (combinación de residencial y oficinas / comercial), para rehabilitarlos (manteniendo su uso residencial o mixto) y posteriormente venderlos, bien de manera fraccionada, esto es, por unidades, bien el inmueble entero. Por otro lado, también se incluye en esta unidad la adquisición de edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales, para su transformación y posterior venta. La escasez de recursos financieros ha derivado en la realización de las primeras fases de este negocio mediante el ofrecimiento de una prima de opción de compra de un valor reducido respecto al valor del inmueble, que permita tener el derecho (no la obligación) de la compra del inmueble en un plazo determinado de tiempo y que a su vez es inscribible en el Registro de la Propiedad.

Durante el plazo de la opción, la Compañía lleva a cabo labores de transformación, fundamentalmente mejoras físicas y pactos con arrendatarios, así como mejoras en el ámbito jurídico de la finca, incorporando todos estos costes como mayor coste de existencias.

Esta unidad de negocio, para el periodo 2011-junio 2014, tiene una estructura de captación en la que destacan: en primer lugar, los freelance e intermediarios individuales, que suponen el principal medio de captación; en segundo lugar, las firmas de intermediación inmobiliaria y en tercer lugar, las corporaciones e instituciones.

#### 6.1.1.4.2. *Unidad de negocio de Prestaciones de Servicios*

En el caso de Prestaciones de Servicios, Renta Corporación actúa como facilitador de servicios a terceros propietarios de portafolios de inmuebles (bancos, fondos inversores inmobiliarios, paquetes particulares de inmuebles...) para que, a cambio de una comisión, pueda realizar sobre estos activos buena parte del modelo de negocio de Renta Corporación de transformación, aportación de valor añadido y posterior venta de activos. Los parámetros de porcentajes de comisión así como de costes a terceros (fundamentalmente Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) se basan en la experiencia reciente de la Compañía para este tipo de servicios.

#### 6.1.1.4.3. *Cartera existente de suelo*

Actualmente, el Grupo RENTA CORPORACIÓN realizada la dación en pago a las entidades financieras pertenecientes al crédito sindicado firmado el año 2011 posee dos solares: Pere IV (Barcelona) y Cànoves (Granollers).

Tras el proceso concursal, en el Convenio de Acreedores aprobado se establece el compromiso por parte del Grupo RENTA CORPORACIÓN de transmitir los anteriores inmuebles tan pronto como reciban una “oferta aceptable” por los mismos. La definición

de “oferta aceptable” se encuentra recogida en el propio Convenio significando una obligación de venta si el precio ofrecido supera una cantidad determinada.

A su vez, el propio Convenio constituye una hipoteca inmobiliaria sobre el solar sito en Cànoves (Granollers) con una responsabilidad hipotecaria que grava el referido activo en 15 millones de euros al garantizar el cobro de los acreedores que se hayan adherido a la alternativa B expuesta en el apartado 20.9 siguiente en relación con el Convenio.

Por todo ello, el Grupo está llevando a cabo una labor comercial de venta de los activos anteriores buscando las mejores condiciones de mercado.

#### 6.1.1.5. Factores clave del negocio de Renta Corporación

El negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN está intrínsecamente vinculado a un gran número de factores clave, algunos de ellos de naturaleza externa. Entre dichos factores externos destacan los factores macroeconómicos y, en particular, la situación del mercado inmobiliario (tanto en su vertiente de la oferta de grandes inmuebles, de la demanda del tipo de producto que ofrece el Grupo RENTA CORPORACIÓN, y de la evolución de precios) y las condiciones existentes en el mercado de financiación de la actividad inmobiliaria.

Entre los factores clave propios del negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN destacan los siguientes:

- Operar en mercados inmobiliarios líquidos, al efecto de obtener la alta rotación en los activos inmobiliarios inherente al modelo de negocio de RENTA CORPORACIÓN. El Grupo RENTA CORPORACIÓN opera preferentemente en ciudades que ofrecen los mercados inmobiliarios de mayor dimensión y liquidez.
- Limitar la exposición al riesgo del mercado inmobiliario. Existen tres factores clave que permiten limitar el riesgo del mercado inmobiliario a RENTA CORPORACIÓN:
  - i. Uso de opciones: La oportunidad de iniciar una transacción inmobiliaria a través de una opción, permite a RENTA CORPORACIÓN optimizar los recursos del grupo al acercar el momento de adquisición del inmueble al de potencial venta, así como la confirmación de las hipótesis de compra y transformación antes de la adquisición.
  - ii. Alta rotación: la voluntad explícita y objetivo básico del grupo de rotar lo más rápidamente sus activos evita tener expuesto a un activo a cambios bruscos del mercado.
  - iii. Diversificación por unidad de producto: la diversificación del producto permite limitar los impactos de una potencial mala evolución de uno de estos mercados.
- Disponer de un proceso de negocio estandarizado, que permita minimizar riesgos de inversión y asegure la coordinación entre las funciones de adquisición, transformación y venta. El proceso de negocio de RENTA CORPORACIÓN ha sido modificado para adaptarse al nuevo entorno de mercado, buscando la maximización

de la rotación y la minimización de los recursos consumidos, intentando acercar el momento de adquisición del inmueble por parte de RENTA CORPORACIÓN a su venta.

- Disponer de información actualizada y completa de mercado (incluidas las variables directoras del valor de los activos inmobiliarios y de su proceso de transformación). RENTA CORPORACIÓN, con su modelo de negocio, dispone de un conocimiento diferenciador y en tiempo real de las condiciones de mercado que le permiten tomar decisiones de inversión que minimizan riesgos y contribuyen a maximizar el retorno de las inversiones.
- Mantener y gestionar una red de contactos comerciales que contribuya a la generación y adquisición de oportunidades de inversión y a la venta del producto final resultante del proceso de transformación.
- Disponer de un proceso de toma de decisiones ágil que permita ganar en velocidad a la competencia. En este sentido, el Grupo ha desarrollado la capacidad de identificar, analizar y retirar del mercado las oportunidades más atractivas en un intervalo de tiempo muy reducido.
- Disponer de recursos financieros suficientes para explotar las oportunidades de inversión. En este sentido la Sociedad está utilizando el cashflow positivo generado por las propias operaciones como fuente básica de financiación. A su vez, se utilizan fórmulas de colaboración con potenciales socios para abordar proyectos de importes relevantes. Finalmente, se utiliza la financiación bancaria específica para proyectos determinados.
- Contar con un equipo gestor experimentado capaz de tomar decisiones de inversión apropiadas y de ejecutar los planes de transformación y venta diseñados. El equipo gestor de RENTA CORPORACIÓN está compuesto por un grupo de expertos profesionales con dilatada experiencia en el sector y con un historial de éxito probado.

#### **6.1.2. Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativos que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en que se encuentra**

El grupo no ha presentado ningún nuevo producto / servicio significativo en el periodo histórico contemplado, manteniéndose fiel a su modelo de negocio.

### **6.2. Mercados principales**

#### **6.2.1. Cobertura geográfica**

RENTA CORPORACIÓN desarrolla su negocio fundamentalmente en España, en particular en Barcelona, donde tiene su sede central, y en Madrid, donde tiene una delegación.

Durante el ejercicio 2013 RENTA CORPORACIÓN tomó la decisión de liquidar la totalidad de las compañías filiales extranjeras. Hasta la extinción de sus filiales extranjeras, estuvo presente en cinco países, Alemania, España, Estados Unidos, Francia e Inglaterra,

actuando principalmente en los mercados de Berlín, Barcelona y Madrid, Nueva York, París y Londres, respectivamente. No obstante, la continuidad de la actividad en cada uno de estos mercados estaba sujeta a la capacidad prevista de estas filiales para generar recursos económicos para el Grupo. Tras evidenciarse su incapacidad para generar dichos recursos se acordó su disolución y liquidación, afectando a la expansión internacional de RENTA CORPORACIÓN y por tanto a su volumen de negocio, resultados económicos y situación financiera.

El mercado nacional ha representado para el periodo 2011-2013 la cuasi totalidad del negocio y sigue siendo el motor del Grupo.

## 6.2.2. Análisis de la competencia de Renta Corporación

### – Competencia en compra de inmuebles

RENTA CORPORACIÓN clasifica a sus competidores en la fase de adquisición y compra, en dos amplias categorías:

#### (i) *Competidores directos*

Son compradores de inmuebles con un posicionamiento similar al de RENTA CORPORACIÓN, es decir, que adquieren el activo con la intención de una posterior venta final. Podemos clasificar a estos competidores según el tamaño de las operaciones que estén contemplando:

**(Cifras en miles de euros)**

TAMAÑO DE INVERSIÓN	COMPETIDOR	DESCRIPCIÓN /COMENTARIOS
<b>Grandes operaciones:</b> > 30.000 miles de €	Fondos de inversión Internacionales dedicados a oportunidades de arbitraje inmobiliario ( <i>Real Estate Opportunity Funds</i> )	Dichos fondos disponen de equipos de gestión preparados, pero muy reducidos, basados en una/ dos localizaciones europeas, muy enfocados en grandes operaciones. El Grupo RENTA CORPORACIÓN trata de competir con base en su conocimiento de mercado y velocidad en la toma de decisiones. Dada la actual situación de mercado, el Grupo vive en un entorno de crisis.
<b>Operaciones Intermedias:</b> Entre 3.000 y 30.000 miles de €	Compañías nacionales orientadas al mercado Residencial	RENTA CORPORACIÓN compite en ocasiones con un grupo de compañías nacionales que pueden tener equipos reducidos, una operativa relativamente poco estructurada y en algunas ocasiones limitado acceso a recursos financieros. Frente a ellos, RENTA CORPORACIÓN busca obtener ventaja competitiva con base en su proceso de negocio mejor desarrollado, que maximiza las probabilidades de éxito en las fases de transformación y venta.
<b>Operaciones pequeñas:</b> <3.000 miles de €	Inversores no profesionales Independientes.	En este segmento, que recobra en estas circunstancias de mercado un renovado ímpetu, los principales competidores son inversores no profesionales independientes que realizan dicha actividad a título más bien personal y que disponen de recursos escasos. RENTA CORPORACIÓN tiene un mayor conocimiento de mercado y recursos, lo que le otorga una ventaja en la valoración de activos.

(ii) *Competidores indirectos*

Los competidores indirectos de RENTA CORPORACIÓN son compradores de inmuebles con consideración finalista (compradores usuarios finales y compradores inversores), incluidos los que pretenden realizar una explotación patrimonial de los inmuebles, esto es, de gestión y obtención de rentas.

Los principales competidores indirectos de RENTA CORPORACIÓN son:

- Fondos de Inversión Inmobiliaria.
- Administraciones Públicas.
- Fondos de Inversión Internacionales (*Property Funds*).
- Cadenas Hoteleras, Compañías Inmobiliarias patrimonialistas y otros grandes inversores de carácter privado (*Family offices*).
- SOCIMIs (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario)

RENTA CORPORACIÓN trata de competir con ellos mediante su conocimiento del mercado, su agilidad en la toma de decisiones y su experiencia en la transformación eficiente de activos inmobiliarios.

- Competencia en la venta de inmuebles

RENTA CORPORACIÓN actualmente encuentra una mayor intensidad competitiva en la fase de venta de inmuebles, la falta de liquidez que existe en el mercado ha llevado a que haya una mayor oferta de inmuebles en el mercado y mayor competencia de precios. Dada la amplia variedad de inmuebles sobre los que opera RENTA CORPORACIÓN y la amplia tipología de clientes del Grupo, tal y como se detalla en el punto 6.1.1.3.3. anterior, la competencia que encuentra RENTA CORPORACIÓN es diversa. Dicho conjunto de competidores engloba desde grandes inmobiliarias que ofrecen inmuebles finalistas al mercado, tanto en su segmento residencial como terciario, hasta propietarios individuales que ofrecen en venta unidades de vivienda residencial de segunda mano. Actualmente otro nuevo competidor, con peso relevante en el actual entorno de mercado, son las entidades financieras. Éstas han adquirido parte de las carteras inmobiliarias para compensar las deudas de éstas, y por tanto ahora disponen de un producto que no es objeto de su negocio y que han puesto a la venta con precios atractivos o con condiciones crediticias favorables para los compradores.

**6.2.3. Situación de los mercados principales**

RENTA CORPORACIÓN opera en el mercado nacional de edificios y suelo (Barcelona y Madrid). A continuación se muestra el volumen de edificios y suelo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014:

<b>Existencias (miles €)</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>% 30/06/2014</b>	<b>% 31/12/2013</b>	<b>Variación</b>
<b>Edificios</b>					
Barcelona	16.678	15.414	14%	11%	1.264
Madrid	84	2.121	0%	1%	(2.037)
<b>Total nacional</b>	<b>16.762</b>	<b>17.535</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>(773)</b>
<b>Opciones de compra</b>	<b>560</b>	<b>528</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>32</b>
<b>Total edificios</b>	<b>17.322</b>	<b>18.063</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>(741)</b>
<b>Suelo</b>					
Barcelona	80.116	93.392	69%	64%	(13.276)
Madrid	15.080	25.081	13%	17%	(10.001)
Resto nacional	3.694	8.681	3%	6%	(4.987)
<b>Total suelo</b>	<b>98.890</b>	<b>127.154</b>	<b>85%</b>	<b>88%</b>	<b>(28.264)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>116.212</b>	<b>145.216</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>(29.005)</b>

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del presente Documento de Registro, la cifra de existencias es sólo de 50.812.000 € (33.484.000 € en suelo y 16.768.000 € en edificios) como resultado de la dación en pago de activos realizada. Por tanto, hay una disminución de 65,4 millones de euros respecto a la cifra a 30 de junio de 2014.

El sector inmobiliario a nivel nacional e internacional se ha visto profundamente afectado por la crisis que empezó a vislumbrarse en la segunda mitad del 2007, y que se ha ido agudizando por el deterioro progresivo y acentuado que ha sufrido el mercado financiero. La retracción de la actividad inmobiliaria ha sido generalizada, afectando a todos los productos y regiones. En todas las plazas donde el Grupo actúa se ha constatado una drástica reducción de actividad.

– Mercado residencial y oficinas

RENTA CORPORACIÓN está especializada en la compra, venta y transformación de edificios para uso tanto residencial como de oficinas. Estos dos mercados han vivido durante muchos años una fuerte expansión tanto en volumen como en precios debido al buen entorno de mercado que hubo hasta mediados del 2007. Tanto los factores económicos (crecimiento del PIB, creación de empleo,...) como los factores demográficos y culturales (inmigración, incremento de las familias unipersonales, como los factores financieros, habían propiciado el entorno perfecto para el crecimiento del sector inmobiliario. La demanda de vivienda no sólo era para uso particular, sino que era un producto atractivo para dirigir la inversión y obtener rentabilidades altas en periodos de tiempo relativamente cortos.

A partir del segundo semestre del 2007 se produce una ralentización del sector que se agudiza por la crisis financiera mundial a lo largo de todo el 2008. El mercado entra en un entorno de recesión que se caracteriza por la aversión al riesgo, falta de liquidez y de solvencia, y caída generalizada de la actividad. Los bancos que empiezan a vivir también una crisis financiera, no han dado fácilmente créditos y han provocado que en muchos casos se haya retrasado la materialización de las operaciones o bien éstas no se hayan formalizado.

La situación se vive por igual en todos los países donde opera RENTA CORPORACIÓN, ninguno ha quedado inmune. Pero en el mercado nacional la situación está siendo más complicada ya que el crecimiento de la economía y la creación de empleo se basaban en una gran proporción en el sector de la construcción.

Bajo este entorno, el mercado residencial centra principalmente el interés de los inversores patrimonialistas que buscan adquirir productos residenciales a precios atractivos. Su dificultad ahora reside en discriminar el producto debido al exceso de oferta que se ha generado en el mercado y la incertidumbre en el recorrido que experimentará el valor de los activos en el corto plazo.

El mercado de oficinas sólo acepta activos que ofrecen rentas aseguradas en el medio y largo plazo, y sobre los que se exigen rentabilidades más elevadas que en periodos anteriores con inquilinos de máxima solvencia.

– Mercado de suelo

El mercado de suelo ha sido el que más ha sufrido bajo este difícil entorno. En estos momentos la demanda de este producto es prácticamente nula. La contracción de la inversión en vivienda por parte de los consumidores hace que tampoco sea un producto atractivo a corto y medio plazo.

– Evolución futura del mercado inmobiliario

El sector inmobiliario sigue ocupando un papel protagonista en esta deprimida situación económica general, caracterizado por una importante falta de crédito y una significativa disminución de la actividad marcada por el decremento en el número de operaciones y en el inicio de nuevos proyectos. No es menos cierto, sin embargo, que se ha observado en los últimos meses del año 2013 una cierta reactivación de la actividad inmobiliaria impulsada entre otras cuestiones por la llegada de capitales extranjeros interesados en tomar posiciones inmobiliarias en territorio español ante el convencimiento de que la reducción de los precios de los activos han llegado a su límite y que las perspectivas futuras a medio plazo son de recuperación del mercado. Durante el año 2014, se ha podido constatar la leve consolidación del año anterior. Esta llegada de capitales extranjeros, que ha materializado operaciones significativas en el mercado, ha actuado como un efecto llamada a los capitales nacionales, lo que permite mirar con un moderado optimismo a la recuperación de la liquidez en el mercado inmobiliario.

El proceso de reestructuración de la banca española sigue en marcha pero todavía se deben cerrar aspectos de total relevancia. El saneamiento del sector debería ayudar de forma significativa a restaurar las fuentes de financiación en un futuro y apoyar el crecimiento del sector.

**6.3. Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho**

Se hace constar que la actividad y la presencia del Grupo en los mercados se han visto influenciadas por la situación de los mercados y el sector en el que opera la Sociedad, lo

que provocó que la Sociedad y sus filiales, entre otras, RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U., RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 2, S.L.U. fueron declaradas en concurso de acreedores voluntario por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona el 27 de marzo de 2013.

**6.4. Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación**

Más allá de lo mencionado en la sección de Factores de Riesgo en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del Grupo RENTA CORPORACIÓN no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco de contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

**6.5. Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva**

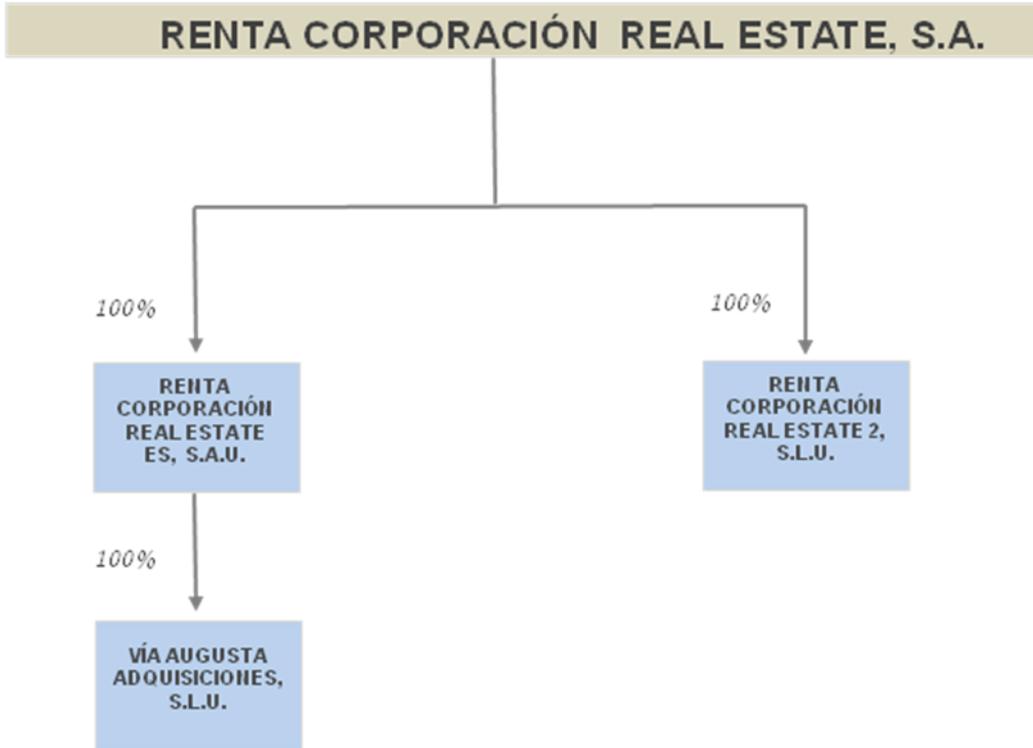
No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del Grupo. La información de mercado presentada en el punto 6.2 proviene de los estudios y estadísticas siguientes:

- *Instituto Nacional de Estadística*. Estadísticas sobre la Construcción, series históricas.
- *Ministerio de Fomento*. Información Estadística: Transacciones Inmobiliarias.
- *Fondo Monetario Internacional*. Perspectivas de la Economía Mundial de octubre 2014.
- *Eurostat*. Estadísticas sobre vivienda de marzo 2014.

**7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

**7.1. Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo**

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en el siguiente cuadro:



La estructura organizativa del Grupo refleja la simplificación societaria que ha habido (i) desde la solicitud del concurso voluntario de acreedores en marzo de 2013 (se ha liquidado toda la parte internacional del grupo y ahora mismo tenemos presencia a nivel nacional), así como con (ii) la fusión que se detallará a continuación.

En España, las tres filiales de RENTA CORPORACIÓN, en términos generales, están especializadas en las áreas de negocio, encargándose de llevar a cabo la actividad de adquisición, transformación, cesión y venta de activos inmobiliarios relacionada con la parte del negocio.

Vía Augusta Adquisiciones, S.L. (filial de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.) se constituyó única y exclusivamente como sociedad vehículo del grupo para futuras inversiones. Hasta el día de hoy no ha tenido ninguna actividad, a la espera de vehicular futuras inversiones.

Los cambios que se han producido en la composición del Grupo durante el año 2014 con motivo de la reorganización societaria a la que éste se ha visto sometido han sido los siguientes:

Los administradores únicos de las sociedades filiales RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U., RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U., suscribieron el 13 de junio de 2014 un Proyecto común de fusión por absorción de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U. (las “Sociedades Absorbidas”) por parte de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U. (la “Sociedad Absorbente”). Por cuanto la

Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas fueron declaradas en concurso de acreedores por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013, el Proyecto de fusión fue también suscrito por el administrador concursal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 48.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la “LME”), la fusión proyectada implica la extinción de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, la cual adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Por ser la Compañía titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones representativas de los capitales sociales de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas, resulta de aplicación a la fusión proyectada lo previsto en el artículo 49.1 LME, para las absorciones de sociedades íntegramente participadas, por remisión del artículo 52 LME. El mencionado Proyecto común de fusión fue depositado en el Registro Mercantil en fecha 18 de junio de 2014 y la escritura de fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 30 de septiembre de 2014.

**7.2. Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto**

La tabla siguiente recoge las filiales significativas del Emisor a la fecha de elaboración del presente Documento de Registro, detallando su denominación social, nacionalidad, fecha de constitución y el porcentaje de participación directa o indirecta de RENTA CORPORACIÓN:

Sociedad	Nacionalidad	Fecha de constitución	% participación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U.	Española	18/02/2000	100
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 2, S.L.U.	Española	12/07/2010	100
VÍA AUGUSTA ADQUISICIONES, S.L.U.	Española	28/07/2014	100

El porcentaje de participación de RENTA CORPORACIÓN en sus filiales coincide con el porcentaje de sus derechos de voto.

**8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO**

**8.1. Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto<sup>2</sup>**

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 5.2. del presente Documento de Registro, la naturaleza de la actividad de RENTA CORPORACIÓN, de adquisición, transformación y venta, hace que los inmuebles adquiridos se contabilicen como existencias y por tanto como activo

<sup>2</sup> Actualizar.

corriente. En dicho apartado 5.2. se detalla la información sobre las existencias del Grupo. Las existencias a 30 de junio de 2014 ascienden aproximadamente a 116,2 millones de euros. En virtud del cumplimiento del Convenio de Acreedores y para cancelar parte de la deuda, la cifra de existencias se ha reducido como resultado de la dación en pago de activos realizada. En consecuencia, tras las daciones en pago las existencias se han reducido en 65,4 millones de euros respecto a la cifra a 30 de junio de 2014 por lo que a la fecha del presente Documento de Registro se situarían en 50,8 millones de euros aproximadamente.

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los bienes activos contabilizados ya que no existe inmovilizado material sujeto a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

Los niveles de inmovilizado intangible a 30 de junio de 2014 corresponden a aplicaciones informáticas y ascienden a 81.000 €, sin existir tampoco restricciones al respecto.

La siguiente tabla recoge las principales características de los contratos de arrendamiento de las oficinas del Grupo RENTA CORPORACIÓN arrendadas a terceros:

Sociedad del Grupo	Activo arrendado	Localización	Vencimiento del contrato de alquiler	Cuota mensual de alquiler (*) (Miles de €)
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.	Delegación	Barcelona	10/07/2016	6,1
RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U.	Delegación	Madrid	30/06/2018	2,5

(\*) Los importes de cuota mensual de alquiler no incluyen ni IVA ni otros gastos, tales como los gastos de comunidad.

## **8.2. Descripción de cualquier aspecto medioambiental que puede afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible**

RENTA CORPORACIÓN no realiza, en relación a su inmovilizado material, ningún tipo de emisión de contaminantes, no estando sujeta a ninguna regulación medioambiental específica.

RENTA CORPORACIÓN es un grupo comprometido con su entorno medioambiental. Forma parte de su política medioambiental interna el consumo racional de los recursos (reciclaje de material de oficina y reducción de su consumo, ahorro energético, recogida de residuos de material de oficina y uso racional de agua y electricidad), así como el mantenimiento de los inmuebles.

## 9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

### 9.1. Situación financiera

Véanse los apartados 10, 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

### 9.2. Resultados de explotación

#### 9.2.1. Análisis de Información de Gestión

RENTA CORPORACIÓN tiene un modelo de gestión dinámica con alta rotación mediante el cual compra, transforma y vende dichos activos en periodos de tiempo relativamente cortos (generalmente menos de 12 meses) incrementando su valor.

La escasez de recursos financieros ha derivado en la realización de las primeras fases de este proceso mediante el ofrecimiento de una prima de opción para la adquisición del activo, que permita tener el derecho (no la obligación) de la compra del inmueble en un plazo determinado de tiempo.

Durante el plazo de la opción, el Grupo lleva a cabo labores de transformación, fundamentalmente mejoras físicas y pactos con arrendatarios, así como mejoras en el ámbito jurídico de la finca. En este afán de optimización de los recursos financieros puede llegar a venderse el inmueble antes de ejecutar la opción de compra.

A su vez, además del negocio tradicional y debido a su gran experiencia en el sector permite desarrollar un nuevo tipo de actuación inmobiliaria facilitando servicios a terceros propietarios de carteras de inmuebles (bancos, fondos de inversión inmobiliarios, paquetes particulares de inmuebles...) para que, a cambio de una comisión, pueda realizar sobre estos activos buena parte del modelo de negocio del Grupo de transformación, aportación de valor añadido y posterior venta de los activos.

Históricamente, el Grupo centraba como uno de sus principales indicadores de seguimiento, el margen bruto de las operaciones en un periodo de tiempo inferior al año. El objetivo era conseguir que entre el proceso de la compra, transformación y venta del inmueble, no se superasen los 12 meses de media, y realizarlo con márgenes brutos de entre el 20% y el 30% sobre el coste de las ventas.

La tabla siguiente presenta la evolución de las ventas y el margen bruto en los últimos años:

(en miles de €)

	Venta y margen bruto				% variac.	
	jun-14	2013	2012	2011	13 vs 12	12 vs 11
Ventas	4.380	10.059	52.499	150.918	-81%	-65%
Coste de Ventas	(32.023)	(8.990)	(39.637)	(134.355)	-77%	-70%

Margen Bruto de ventas	(27.643)	1.069	12.862	16.563	-92%	-22%
% Margen Bruto s/ Coste de Ventas	-86,3%	11,9%	32,4%	12,3%		

1. Coste de ventas: incluye las compras, la variación de existencias así como el deterioro de existencias.

2. Ventas: solamente se incluyen las operaciones como tal, no se incluyen las prestaciones de servicios.

A 30 de junio de 2014, el margen bruto de ventas negativo viene provocado por la dación de activos que están en garantía del crédito bancario sindicado y en concreto por el efecto de la depreciación de los mismos como consecuencia del valor tasado por las entidades financieras para la operación y el valor en libros del Grupo.

En la situación actual de mercado, caracterizada por una disminución de la actividad, la gestión del Grupo está temporalmente más enfocada en el seguimiento de aquellos indicadores que se centran en dar una visión global de la empresa en el corto plazo y medio plazo, y que se consideran claves para el buen desarrollo del Grupo.

Los indicadores se centran en:

- a) Opciones. Los indicadores son el importe y el plazo de ejercicio de las nuevas opciones, siendo el objetivo el desembolso de importes de primas pequeños y periodos de opción largos, más cercanos al año (aumentando los anteriores plazos de 3 a 6 meses para los edificios), consiguiendo de esta forma disminuir el riesgo de mercado y minimizar el consumo de recursos financieros.
- b) Inversión. Inversiones centradas principalmente en la transformación. Se busca que sean estrategias simples y rápidas y que además se puedan realizar preferiblemente durante el periodo de opción del inmueble, acelerando el plazo entre la compra y la venta del inmueble para así reducir al máximo la financiación necesaria.
- c) Rotación. Rotaciones rápidas para la nueva cartera, centrándose en la unidad de negocio de edificios. Se intenta que el momento de ejecución de la opción (adquisición del inmueble) se ajuste temporalmente el máximo posible al momento de la venta.
- d) Tesorería. A pesar de ser un indicador que siempre es importante, dadas las circunstancias de mercado actuales, cobra una importancia mayor en su seguimiento diario. Esto implica el control en detalle tanto de todos los desembolsos (compromisos de opciones, transformaciones a realizar, gastos de estructura...) como de los ingresos (implica un importante seguimiento principalmente de las arras y ventas).

También sigue teniendo relevancia el seguimiento de los indicadores tradicionales focalizados en la rentabilidad bruta del inmueble, la rotación y la inversión realizada, indicadores que se calculan tomando como base el año de adquisición de cada uno de los inmuebles y son evaluados cada uno de ellos de forma totalizada, desde el momento de la compra del inmueble hasta su venta, teniendo en cuenta el proceso de transformación y la rotación.

- a) *Inversión Analítica*: La inversión analítica en un inmueble calculada como el precio de compra del inmueble (que representa la mayor parte de la inversión), más otros gastos directamente relacionados con el inmueble, como impuestos devengados en la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos, excluyendo intereses capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas. En determinadas ocasiones, como consecuencia del proceso de transformación de un inmueble la inversión total realizada en dicho inmueble se distribuye a lo largo de más de un año fiscal. A través del indicador de inversión analítica se pretende cuantificar toda la inversión realizada en un inmueble, referenciada o agregada al momento de la adquisición de dicho inmueble.
- b) *Rentabilidad Bruta Analítica*. El equipo gestor utiliza la rentabilidad bruta analítica para evaluar la rentabilidad de las inversiones en inmuebles. La rentabilidad bruta analítica se calcula, para los inmuebles comprados en un año fiscal determinado, como el margen bruto analítico generado por la venta de dichos inmuebles a la fecha del análisis dividido entre el coste de ventas analítico incurrido en dichos inmuebles a la fecha del análisis. El margen bruto analítico generado por la venta de dichos inmuebles incluía el margen bruto generado por dichos inmuebles desde el año de su compra hasta la fecha del análisis, tras realizarse ciertos ajustes a ciertas partidas de la cuenta de resultados. El coste de ventas analítico incluye la parte de inversión efectuada en los inmuebles vendidos a la fecha del análisis.
- c) *Rotación*. Como se ha mencionado en reiteradas ocasiones, una alta rotación es un objetivo claro en RENTA CORPORACIÓN. Se define la rotación de las existencias como el tiempo en meses en el que se vendería la totalidad de las existencias (totales, de una delegación, de una unidad de negocio, etc.) si se mantuviera el ritmo de ventas actual.

**9.2.2. Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del Emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos**

Los factores que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones se encuentra recogidos en los apartados 6.2.3, 20.1, 20.6 y 20.9 del presente Documento de Registro.

**9.2.3. Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios**

Las ventas netas han sido en los ejercicios 2011 y 2012 más elevadas como fruto de las daciones en pago de activos incurridas. La actividad se está fundamentando en la adquisición del activo utilizando opciones de compra en las primeras fases del proyecto y ello condiciona la tipología de activos que pueden adquirirse. Normalmente proporcionan ingresos inferiores. Véase apartados 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

A su vez, el incremento de la línea de negocio de prestaciones de servicio hace que los ingresos se detraigan dado que en una operación de prestación de servicios solamente se reconoce el importe del servicio en sí mientras que los ingresos relativos a las operaciones tradicionales de venta incluyen el valor de coste del activo más el margen de beneficio de la operación de compraventa.

**9.2.4. Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor**

El factor económico principal es el relacionado con la crisis económica existente y que afecta en sobremanera al sector inmobiliario, por la que se ha contraído de forma importante la demanda de activos a la vez que se han reducido de manera acusada los precios de venta de los activos.

**10. RECURSOS FINANCIEROS**

**10.1. Información relativa a los recursos financieros del emisor (a corto y a largo plazo)**

La información relativa a los datos financieros de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 se muestra en los apartados 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro. Además véanse los ratios financieros en el apartado 3.1.

No obstante lo anterior, como consecuencia de la aplicación de todos los efectos en virtud de la aplicación del Convenio de Acreedores, ha habido cambios significativos en relación a los recursos financieros del emisor. A continuación se comentan los principales cambios y variaciones.

- **Fondos propios**

El patrimonio neto del Grupo ha sido negativo en los últimos 3 ejercicios por pérdidas que se produjeron el año 2013 y anteriores. No obstante, con posterioridad a la fecha de levantamiento del Concurso de Acreedores y una vez contabilizados todos los efectos concursales, la Sociedad se sitúa con un patrimonio positivo de, aproximadamente, 29 millones de euros debido principalmente a las medidas aprobadas en el Convenio de Acreedores (dación en pago de activos, capitalización de una parte importante de deuda, así como los acuerdos relativos a quitas y esperas) y en menor parte debido a los propios resultados ordinarios correspondientes al año 2014 que arrojan cifras positivas.

- **Endeudamiento**

Con motivo del levantamiento del Concurso de Acreedores mencionado, y después de la cancelación de parte de la deuda acaecida por la adjudicación de activos, las deudas remanentes del Préstamo sindicado y Préstamo participativo a 30 de junio de 2014 quedarán sujetas a las condiciones recogidas en el Convenio de Acreedores.

Para los créditos calificados con privilegio especial de las entidades financieras, se planteaba la adjudicación a favor exclusivamente del acreedor que gozara del primer

rango hipotecario de los activos libres de cargas, una dación en pago a cambio del 66% de la deuda con este privilegio. Tal adjudicación se realizó el 11 de junio de 2014 a petición del banco agente del crédito sindicado, Bankia y Banco Popular, en virtud de del acuerdo bilateral suscrito con las sociedades del Grupo Renta Corporación. La cancelación de deuda resultante fue de 98,5 millones de euros con la entrega de activos por valor de 65,4 millones de euros y una condonación de 33,1 millones de euros.

Una vez contabilizados todos los efectos correspondientes a la aplicación del Convenio de Acreedores (dación en pago, quitas y esperas y aumento del capital social) se estima que la deuda financiera neta a 31 diciembre de 2014 –deuda bancaria menos tesorería e inversiones financieras- será de 23,3 millones de euros. Cabe destacar que tras la ampliación de capital social por compensación de créditos se ha reducido el endeudamiento en 33,1 millones de euros. La deuda total de la compañía es de 34 millones de euros, de los cuales 23,7 millones de euros sería deuda a corto plazo y 10,3 millones de euros deuda a largo plazo.

Otro efecto derivado del Convenio de Acreedores ha sido la actualización del préstamo participativo de 18,1 millones de euros ya que únicamente se generan intereses en el caso de que se alcance determinadas magnitudes que no se encuentran previstas en el Plan de Viabilidad incorporado al mencionado Convenio de Acreedores. Se espera no incurrir en gastos financieros por intereses en el período de vigencia de dicho préstamo. El efecto en la cuenta de resultados es de un ingreso financiero de 5,6 millones de euros que posteriormente se irá recogiendo como gasto financiero por la actualización de dicha deuda.

### **Garantías comprometidas con terceros**

A 30 de junio de 2014 el importe de avales a favor de terceros se mantiene en 1,6 millones de euros y no ha variado a la fecha de presentación del presente Documento de Registro.

### **Garantías a filiales y empresas asociadas**

Una vez acordada la dación de activos inmobiliarios comentada anteriormente, las garantías relacionadas con el contrato de crédito sindicado desaparecen y por tanto la sociedad matriz actualmente no está garantizando a ninguna empresa filial o asociada.

### **Cobertura de tipos de interés o de tipo de cambio**

El Grupo tiene como política la utilización de instrumentos financieros derivados tales como contratos de divisas y swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de cambio y del riesgo del tipo de interés, en la medida que sus condiciones de contratación sean convenientes al Grupo. No obstante, no ha utilizado tal tipo de instrumentos financieros en los últimos ejercicios cerrados dados los bajos tipos de interés vigentes en los mercados financieros.

### **Tipo de Cambio**

Durante el ejercicio 2013 se han liquidado todas las filiales extranjeras del Grupo, este hecho junto con que no se realizan habitualmente operaciones en moneda extranjera hace que el riesgo de tipo de cambio sea mínimo.

### Tipo de Interés

La financiación externa del Grupo se contrata a tipo de interés variable. En el ejercicio 2013 el tipo de interés medio de la deuda ha sido del 1,64%. Durante el primer semestre de 2014 el tipo de interés medio ha sido del 1,65%. En relación a los tipos de interés a los que se someterá la deuda tras el Concurso de Acreedores véase el apartado 10.3 siguiente del presente Documento de Registro.

Dada la situación de bajos tipos de interés la Dirección del Grupo no considera actualmente utilizar derivados de cobertura.

### 10.2. Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor

#### Fondo de Maniobra

La siguiente tabla analiza los componentes del fondo de maniobra del Grupo durante el periodo a que se refiere la información financiera histórica.

(En miles de €)

<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>Jun 2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Existencias	116.212	145.217	150.677	183.740
Deudores	3.935	4.231	2.177	4.300
Otros activos corrientes	885	850	3.076	3.039
<b>Total Activo Circulante de Explotación</b>	<b>121.032</b>	<b>150.298</b>	<b>155.930</b>	<b>191.079</b>
Total Pasivo Circulante de Explotación	97.241	31.380	10.329	19.769
<b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>23.791</b>	<b>118.918</b>	<b>145.601</b>	<b>171.310</b>
Disponibles	3.636	1.092	1.835	3.273
Deuda con entidades de crédito a c/p	60.327	159.475	13.171	16.434
<b>Fondo de Maniobra neto</b>	<b>(32.900)</b>	<b>(39.465)</b>	<b>134.265</b>	<b>158.149</b>

Se puede apreciar una disminución de la cifra de existencias motivado por las desinversiones realizadas durante este periodo, siempre instrumentalizadas a través de daciones en pago de activos inmobiliarios y que no ha habido nuevas inversiones significativas más allá de la adquisición de opciones de compra (véase apartado 5.2.2 de este Documento de Registro).

Por otra parte, el pasivo circulante de explotación ha aumentado en 2013 debido a la clasificación de la deuda fiscal aplazada, mientras que en 2014 el aumento se produce por la contabilización de un anticipo de clientes por 65 millones de euros como consecuencia

de la dación de activos inmobiliarios acordada con las entidades financieras participantes en el crédito sindicado que no se materializará hasta el último trimestre del ejercicio 2014.

Estos dos hechos han sido la causa principal de la reducción del fondo de maniobra de explotación durante el periodo comentado.

No obstante lo anterior, tras el Concurso de Acreedores, el Fondo de Maniobra Neto es positivo debido a los efectos producidos por la aplicación del Convenio aprobado y la dación en pago de activos como consecuencia de éste. Véase los apartados I.1.1 y I.1.2 de los Factores de Riesgo, así como 5.2.1 y 20.9 del presente Documento de Registro.

Adicionalmente, en el ejercicio 2013 se clasificó la deuda financiera sindicada a corto plazo dado que se había incumplido con una de las condiciones del crédito sindicado, lo cual provocó un aumento significativo de la deuda financiera a corto plazo, mientras que en 2014 el importe de deuda financiera se reduce por la dación de activos inmobiliarios comentada anteriormente en 98 millones de euros.

Se incluyen a continuación las principales magnitudes relativas a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo a 30 de junio de 2014, 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

	(En miles de €)			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>Jun 2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	69.459	(15)	39.262	107.568
Total flujos de efectivo de las actividades de inversión	(44)	1.535	427	(1.039)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(66.871)	(2.263)	(41.127)	(125.005)
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>2.544</b>	<b>(743)</b>	<b>(1.438)</b>	<b>(18..476)</b>

El ejercicio 2011 fue el último en el que se produjo una fuerte salida de caja, a partir de entonces las fluctuaciones globales no han sido muy significativas, destacando la generación de caja positiva en 2014.

Los fuertes aumentos de flujos netos de las actividades de explotación así como las acusadas disminuciones de los flujos netos de las actividades de financiación de 3 de los 4 periodos comentados, vienen determinados en gran medida por las daciones de activos inmobiliarios que se han producido en cada uno de los periodos.

### **10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor**

Las condiciones del Crédito Sindicado pasan a regirse por lo previsto en el Convenio de acreedores aprobado por Sentencia del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona, de 8 de julio de 2014.

Véase el apartado 10.1 del presente Documento de Registro para más información sobre el endeudamiento tras el Convenio de Acreedores.

Las condiciones de los préstamos, una vez desplegados todos los efectos del Convenio de Acreedores, estará formada por:

- Préstamo Participativo a largo plazo de 18.353.000 € con un vencimiento único a 8 años. Devengará 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 10 millones de euros; del 2 %, si supera los 20 millones de euros; y del 3 %, si supera los 30 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

- Créditos hipotecarios bilaterales por importe de 8.551.000 € suman en total 8 de los cuales 7 tienen vencimiento a 22 años y están a condiciones de mercado (IRPH). El restante tiene vencimiento en mayo 2016 y también está sujeto a condiciones de mercado (Euribor 3 meses +0.60%).

- Acreedores concursales: clasificamos la deuda entre Administraciones Públicas y Acreedores comunes totaliza 5.849.000 € y puede verse como se distribuye su amortización en el siguiente cuadro:

en euros	Privilegio general	Privilegio ordinario									Privilegio subordinado NO intragr							TOTAL
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Acreedores comunes	54.773	0	31502	63.003	94.505	94.505	94.505	94.505	126.007	126.007	932	1865	2.797	2.797	2.797	3.729	3.729	703.453
Alternativa A	54.773	0	31502	63.003	94.505	94.505	94.505	94.505	126.007	126.007	932	1865	2.797	2.797	2.797	3.729	3.729	703.453
Alternativa B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administraciones P.	1.087.811	0	175.854	351.708	527.562	527.562	527.562	703.416	703.416	27.025	54.051	81.076	81.076	81.076	108.101	108.101	108.101	5.145.400
TOTAL	1.142.584	0	207.356	414.712	622.067	622.067	622.067	829.423	829.423	27.958	55.915	83.873	83.873	83.873	111.831	111.831	111.831	5.848.853

Toda la deuda estaba contabilizada a corto plazo en la información financiera intermedia a 30 de septiembre de 2014 hasta que se contabilizasen los efectos contables del convenio de acreedores en el marco del Concurso de acreedores, a partir del mismo la deuda se clasificó entre 2 y 16 años de vencimiento.

### **10.4. Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del emisor**

El Grupo tuvo restricciones importantes de endeudamiento y consecuentemente de inversión, entre otros, como consecuencia del contrato de crédito sindicado comentado anteriormente.

La Sociedad y su Grupo de sociedades a fecha de presentación del presente documento de registro no presentan 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. La Sociedad y su Grupo de sociedades gozan de plena libertad para el desarrollo integro de su objeto social.

Tal y como se refleja en el punto 5.2.1 del presente Documento de Registro, existe un compromiso de amortización de los créditos participativos derivados de la adhesión a la propuesta de Convenio de Acreedores aprobado a través de la alternativa B en caso de venta de los 2 solares contemplados: Pere IV (Barcelona) y Cánovas (Granollers) en función de la condiciones particulares para cada uno de ellos sobre la caja obtenida por la venta (ver detalles en el punto 5.1.5 Concurso de Acreedores).

**10.5. Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.**

Las disponibilidades líquidas del Grupo a cierre de junio de 2014 ascendían a 3,6 millones de euros. Junto con esta tesorería obtenida por el propio negocio ordinario y las medidas contempladas en el Convenio de Acreedores en cuanto a la deuda con los acreedores (capitalización de una parte, quitas y esperas y otorgamiento de un préstamo participativo a largo plazo) y la dación en pago de activos permiten al Grupo atender sus necesidades de tesorería y sus compromisos en el corto y medio plazo.

Respecto a las nuevas inversiones, el Grupo busca verdaderas oportunidades de compra que ofrezcan una rápida transformación y una elevada rotación. Para ello el Grupo inicia la comercialización de los inmuebles adquiridos desde el mismo momento de su compra, intentando que el momento de ejercicio de la opción y el de venta del inmueble esté muy próximo, minimizando de esta manera los recursos financieros requeridos.

Principalmente, el origen de los recursos será la propia caja generada por el negocio ordinario del Grupo.

**11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

El Grupo no tiene una política de investigación y desarrollo, siendo este aspecto poco relevante para la gestión del Grupo.

**12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

**12.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro**

A continuación se detalla la situación de las existencias a 31 de diciembre de 2013 y la situación a cierre de junio de 2014:

Existencias (miles €)	30/06/2014	31/12/2013	% 30/06/2014	% 31/12/2013	Variación
<b>Edificios</b>					
Barcelona	16.678	15.414	14%	11%	1.264

Madrid	84	2.121	0%	1%	(2.037)
<b>Total nacional</b>	<b>16.762</b>	<b>17.535</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>(773)</b>
<b>Opciones de compra</b>	<b>560</b>	<b>528</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>32</b>
<b>Total edificios</b>	<b>17.322</b>	<b>18.063</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>(741)</b>
<b>Suelo</b>					
Barcelona	80.116	93.392	69%	64%	(13.276)
Madrid	15.080	25.081	13%	17%	(10.001)
Resto nacional	3.694	8.681	3%	6%	(4.987)
<b>Total suelo</b>	<b>98.890</b>	<b>127.154</b>	<b>85%</b>	<b>88%</b>	<b>(28.264)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>116.212</b>	<b>145.216</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>(29.005)</b>

El epígrafe de suelos a 30 de junio de 2014 incluye activos por un valor de coste de 98.890.000 € que han sido objeto de entrega a las entidades financieras con motivo del acto de adjudicación de activos que se menciona a continuación. Estos activos tienen registrado al 30 de junio de 2014 una provisión por deterioro para ajustarse al valor de adjudicación establecido por un importe de 33.382.000 €.

Se incluyen al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras (en pasivos corrientes) por importe de:

	30 junio 2014	31 diciembre 2013
Existencias afectas a préstamos hipotecarios (importe neto)	15.053	17.081
Préstamos hipotecarios	8.550	9.949

El saldo de opciones de compra registradas a 30 de junio de 2014 (560.000 €) se compone de los importes entregados en concepto de primas de opción (528.000 € a 31 de diciembre de 2013). El importe del activo subyacente opcionado asciende a 43.794.000 € frente a los 77.514.000 € que había a 31 de diciembre de 2013.

El saldo neto de las opciones registradas corresponde a operaciones que se están estudiando con rigor, y 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 captación, transformación y venta de una cartera de inmuebles que cumple con los criterios para la generación de margen, objeto de la actividad del Grupo.

Las pérdidas por deterioro de valor de existencias contabilizadas en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2014 ascienden a 28.264.000 € (3.136.000 € de aplicación a 31 de diciembre de 2013).

Con fecha 16 de mayo de 2014, Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Finance, S.A.U., Renta Corporación Core Business, S.L.U., conjuntamente con Bankia, SAREB, ING Real Estate Finance, Deutsche Bank y Banco Popular presentaron un escrito por el cual Bankia, en su condición de banco agente del crédito sindicado, solicitó la adjudicación de activos a favor de la totalidad de las

entidades financieras de los activos afectos a créditos con privilegio especial y Banco Popular solicitó la adjudicación de activos sobre los que ostentaba garantía bilateral.

En fecha 11 de junio de 2014 se produjo la sentencia firme del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona con respecto a la entrega de los activos garantizados mediante hipoteca, que se realizó con anterioridad a la aprobación del convenio, a petición del banco agente del crédito sindicado, Bankia, y de Banco Popular, en virtud del acuerdo bilateral suscrito con las sociedades de Grupo Renta Corporación. La cancelación de deuda resultante fue de 98.561.000 € con la entrega de activos por 65.416.000 € y una condonación de 33.145.000 €, todo ello establecido en el auto de adjudicación por dación en pago en base a la tasación realizada por un tasador independiente de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/803/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, modificada por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero.

Para la dación anterior se utilizó para la determinación del valor de los activos tasaciones ECO, cuyo metodología de valoración hace prevalecer el criterio de prudencia y en general no tiene en cuenta los rendimientos futuros de un hipotético proyecto dada la incertidumbre del mismo y tiende a tomar como método de valoración el de comparación, que consiste en aplicar unos coeficientes multiplicadores basados en operaciones de compra-venta de características similares en la zona de influencia llevadas a cabo en un plazo reciente, generalmente los 6 últimos meses.

La metodología utilizada por la Compañía para valorar sus existencias a finales del año 2013, igual que en ejercicios anteriores, se ha efectuado en consonancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y utiliza el método de valoración Residual Dinámico, que consiste en estimar unos ingresos futuros de un proyecto de promoción en función de los usos permitidos y de las características urbanísticas, asumiendo unas hipótesis de precios de mercado tanto para la venta del producto acabado como para los costes a incurrir en el desarrollo y comercialización del proyecto, todos ellos afectados por la correspondiente tasa de descuento. La valoración de diciembre 2013 la llevó a cabo la empresa de valoración independiente Core Solutions, S.L., la valoración a diciembre de 2012 fue realizada por la compañía de valoraciones Knight Frank. Ambas valoraciones fueron efectuadas bajo criterios RICS.

La diferente metodología de valoración explica la depreciación de existencias producida entre 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014. Ésta tiene su origen en la hipótesis de partida de ambos casos; mientras que el valor en libros (Residual Dinámico) de las mismas refleja unos rendimientos basados en un proyecto de promoción inmobiliaria, la tasación utilizada por los acreedores (ECO) tan sólo considera el valor del suelo en el momento de la dación, no incluyendo el beneficio esperado del proyecto.

#### Entrega de activos

Esta adjudicación ha supuesto el reconocimiento de la dación en pago por cuanto la entrega del precio se entiende efectuada en el mismo momento, si bien la entrega de la propiedad de los bienes adjudicados no se producirá de manera inmediata, sino diferida a 15 de octubre de 2014. Por esta razón, los bienes que finalmente están pendientes de entrega permanecen en el epígrafe de terrenos y solares con contrapartida en el epígrafe de Anticipos de Clientes (Nota 14) hasta su entrega.

## Otras tendencias

En relación con las tendencias en producción, ventas, costes y precios de venta el apartado 20.6 de este Documento de Registro se incluye la información financiera intermedia correspondiente al ejercicio actual para el período de 1 de enero de 2014 a 30 de junio de 2014. Desde esta fecha hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos.

### **12.2. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual**

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo RENTA CORPORACIÓN son aquellos resumidos en el apartado I anterior del presente Documento de Registro.

### **13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

El presente Documento de Registro no incluye previsiones o estimaciones de beneficios.

### **14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS**

#### **14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor:**

##### **a) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión;**

##### *Miembros de los órganos de administración de RENTA CORPORACIÓN*

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha de elaboración del presente Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter del cargo</b>	<b>Domicilio profesional</b>
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente Ejecutivo	Ejecutivo	Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona
D. David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Vocal	Otro consejero externo	Passeig Bonanova 28, local, 08022, Barcelona
D. Juan Gallostra Isern	Vocal	Externo independiente	Calle Comte d'Urgell, número

Nombre	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Blas Herrero Fernández	Vocal	Dominical	240, 2ª planta, 08036, Barcelona José Isbert 6 (Ciudad de la imagen), 28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid)
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Vocal	Externo independiente	Av. Diagonal 668-670, 08034, Barcelona
D. Javier Carrasco Brugada	Secretario Consejero	Otro consejero externo	C/ Pere II de Montcada 1, 08034, Barcelona

### *Miembros de los órganos de gestión y supervisión de Renta Corporación*

Comité de Auditoría			
Nombre	Cargo	Nombramiento	Domicilio profesional
D. Juan Gallostra Isern	Presidente	24 de octubre de 2012	Calle Comte d'Urgell, número 240, 2ª planta, 08036, Barcelona
D. Javier Carrasco Brugada	Vocal	14 de diciembre de 2011	C/ Pere II de Montcada 1, 08034, Barcelona
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario	24 de octubre de 2012	Av. Diagonal 668-670, 08034, Barcelona

Comisión de Nombramientos y Retribuciones			
Nombre	Cargo	Nombramiento	Domicilio profesional
D. Juan Gallostra Isern	Presidente	24 de octubre de 2012	Calle Comte d'Urgell, número 240, 2ª planta, 08036, Barcelona
D. David Vila Balta	Vocal	9 de mayo de 2012	Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario	24 de octubre de 2012	Av. Diagonal 668-670, 08034, Barcelona

- D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Luis Hernández de Cabanyes

asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:

- Administrador único de la sociedad FINANTING 2001, S.L.
  - Administrador único de la sociedad ALDERAMIN STAR, S.L.
  - Administrador único de la sociedad SDEEGTUTERS, S.L.
  - Administrador único de la sociedad DINOMEN, S.L.
  - Administrador único de la sociedad TOGA 20, S.L.
  - Administrador único de la sociedad AURODOC 75, S.L.
  - Administrador único de la sociedad FENIKSO BCN, S.L.
  - Miembro del Patronato de la FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION.
- D. David Vila Balta, Vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. David Vila Balta asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
- Miembro del Patronato de la FUNDACIÓN SAGRADO CORAZÓN
- D. Juan Gallostra Isern, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Juan Gallostra Isern asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
- Consejero Delegado de la sociedad JG INGENIEROS, S.A.
- D. Carlos Tusquets Trías de Bes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Carlos Tusquets Trías de Bes asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
- Presidente y Consejero de BANCO MEDIOLANUM, S.A,
  - Presidente TREA CAPITAL PARTNERS, S.V., S.A.
- D.<sup>a</sup> Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D.<sup>a</sup> Elena Hernández de Cabanyes asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
- Administradora única de la sociedad SECOND HOUSE, S.L.
  - Miembro del Patronato de la FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION.

- Miembro del Patronato de la FUNDACIÓN SOÑAR DESPIERTO
- D. Blas Herrero Fernández, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Blas Herrero Fernández asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
  - Presidente del GRUPO RADIO BLANCA, que gestiona KISS FM, HIT FM y KISS Televisión.
  - Administrador único de la sociedad RADIO BLANCA, S.A.
  - Presidente del Consejo de Administración de KISS CAPITAL Group SCR de Régimen Simplificado, S.A., sociedad de capital riesgo con participaciones en empresas del sector de medios de comunicación, multimedia e Internet.
  - Consejero de Argia Inversiones Inmobiliarias, S.A.
  - Director de UNITS 3501/3503 FBII, LLC
  - Administrador Único de H&VB INVESVAL, S.A.
  - Administrador Único de Teléfonos Virtuales, S.A.
- D. Javier Carrasco Brugada, Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Javier Carrasco Brugada asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
  - Secretario del Consejo de Administración de WIDAJA 2009, S.L.

**b) Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones**

No aplicable, al tratarse de una sociedad anónima.

**c) Fundadores, si el emisor se constituyó hace menos de cinco años**

No aplicable, al haberse constituido el emisor hace más de cinco años.

**d) Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor**

A la fecha de elaboración del presente Documento de Registro los altos directivos existentes en la Sociedad y/o el Grupo son los miembros ejecutivos del órgano de administración mencionados anteriormente, es decir, D. Luis Hernández de Cabanyes y D. David Vila Balta.

**Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas**

- D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración, es hermano de D.<sup>a</sup> Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad; y cuñado de D. David Vila Balta, Vicepresidente y Consejero Delegado de la Sociedad.
- D. David Vila Balta, Vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, es cuñado de D. Luis y Dña. Elena Hernández de Cabanyes Presidente y Consejero Delegado, y vocal del Consejo de Administración de la Sociedad respectivamente; y
- D.<sup>a</sup> Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, además de hermana de D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de la Sociedad, es cuñada de D. David Vila Balta, Vicepresidente y Consejero Delegado de la Sociedad.

**En el caso de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y de las personas descritas en b) y d) del primer párrafo, datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión de esas personas, además de la siguiente información:**

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

**D. Luis Hernández de Cabanyes**

*Presidente Ejecutivo*

Fundador y Presidente del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, así como fundador y Vicepresidente de la FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION. Tras iniciar su actividad profesional en PRICEWATERHOUSECOOPERS, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando hasta su consolidación 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 Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE. .

**D. David Vila Balta**

*Vicepresidente y Consejero Delegado*

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 Patrono de la FUNDACIÓN SAGRADO CORAZÓN. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona y PDG por el IESE.

**D. Carlos Tusquets Trías de Bes**

*Consejero Independiente*

Consejero de RENTA CORPORACIÓN desde 2004. Es Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona. Es presidente de BANCO MEDIOLANUM y Consejero del mismo en Italia. Al tiempo que es Presidente y fundador de TREA CAPITAL

PARTNERS, S.V. Es Vicepresidente de INVERCO NACIONAL (Asociación Española de Fondos de Inversión). Presidente de EFPA España (EUROPEAN FINANCIAL PLANNER ASSOCIATION). Desde 1971 ha desarrollado toda su carrera en el sector financiero siendo en 1983 el fundador y Presidente del GRUPO FIBANC. Es Consejero y Asesor de varias empresas cotizadas nacionales e internacionales.

**D. Juan Gallostra Isern**

*Consejero Independiente*

Consejero de RENTA CORPORACIÓN desde febrero de 2006. Es Consejero Delegado y Director General de JG INGENIEROS, S.A., desde 2001, donde anteriormente ocupó el cargo de Director Gerente entre 1995 y 2000. Es Consejero de HOSPITECNIA, S.L. y de la compañía británica FIRST Q Network Ltd. Fue miembro del departamento de I+D de la compañía británica OVE ARUP & PARTNERS entre 1988 y 1989. En 1990 fundó TEST, S.A., siendo, además, su Director Gerente hasta 1995. Entre 1997 y 2005 fue Profesor Asociado del Departamento de Ingeniería de la Construcción de la Universidad Politécnica de Cataluña. Asimismo, es miembro del Comité Directivo de la Cátedra de empresa UPC JG para la sostenibilidad en la ingeniería de edificación (cátedra dotada por JG Ingenieros). Ha sido profesor asociado del BIArch (Barcelona Institute of Architecture) entre 2010 y 2012. Es profesor del Máster en Work Space Design, del Instituto de Empresa de Madrid. Es ponente en seminarios y cursos sobre ingeniería de la edificación, y ha publicado numerosos artículos en revistas especializadas. Pertenece a la Junta de representantes de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña. Es Ingeniero Industrial por la UPC y PDG por el IESE.

**D. Blas Herrero Fernández**

*Consejero Dominical*

Consejero de RENTA CORPORACIÓN desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona Kiss Fm, Hit Fm y Kiss Televisión, con licencias de TDT en Madrid, Aranjuez y Extremadura.

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 de Régimen Simplificado, S.A. de la que es Presidente y a través de la cual participa en sociedades de los sectores de medios de comunicación, operadores de móviles virtuales y de producción cinematográfica y de televisión.

Desde 1997 es además miembro del Consejo Económico y Social de la Universidad Politécnica de Madrid.

**D<sup>a</sup>. Elena Hernández de Cabanyes**

*Consejera Externa*

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.

## D. Javier Carrasco Brugada

*Secretario consejero*

Entre 1990 y 1996 trabajó en el BANCO SABADELL, como Director del Área Técnica de la división de BANCA CORPORATIVA. Entre 1996 y 1998 fue director de Banca Corporativa para Cataluña del Grupo HSBC MIDLAND BANK PLC. Entre 1998 y 2001 fue Adjunto al Director Financiero de GAS NATURAL SDG, S.A. En 2001 se incorporó al GRUPO UNILAND, como Director Financiero del grupo, hasta que en 2006 fue nombrado Director General Financiero Corporativo de VUELING AIRLINES. Se incorporó a RENTA CORPORACIÓN en mayo de 2007 como Director General Corporativo, cargo que desempeñó hasta Febrero de 2014. En marzo de 2014 se incorporó al Grupo Peralada como Director General Corporativo. Ha sido profesor de “Investment Banking” en ESADE entre 1999 y 2003. Es licenciado en Ciencias Empresariales, Máster MBA por ESADE y Licenciado en Derecho por la UNED.

- a) **nombres de todas las empresas y asociaciones de las que esa persona haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si esa persona sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio. No es necesario enumerar todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión**

D. Luis Hernández de Cabanyes	
DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD	CARGO / % PARTICIPACIÓN
DINOMEN, S.L.	Es socio con un 44,44% y administrador único
FINANTING 2001, S.L.	Es socio con un 43,17% y administrador único
SDEEGTUTERS, S.L.	Es socio con un 43,20% y administrador único
AURODOC 75, S.L.	Es socio con un 54,39% y administrador único
TOGA 20, S.L.	Es socio con un 43,18% y administrador único
ALDERAMIN STAR, S.L.	Es socio con un 44,44% y administrador único
MALAREN BAY, S.L.	Es socio con un 46,95%
FENIKSO BCN, S.L.	Es socio con un 100% y administrador único
FAIAL PEAK, S.L.	Es socio con un 0,03% y fue administrador único
FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION	Es miembro del patronato y fue Presidente
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
SECOND HOUSE, S.L.	Fue socio y administrador solidario
MIXTA ÁFRICA, S.A.	Fue socio y consejero
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.	Ha sido representante persona física de su

	administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RENTA PROPERTIES (UK) LTD	Fue Presidente
WINTERLEY PROPERTIES 3 ULTD	Fue Presidente
RENTA 1001 (UK) LTD	Fue Presidente
PALMERSTON & COMPTON LTD	Fue Presidente
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Fue administrador solidario
GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACIÓN, S.A.S.	Fue representante persona física de su presidente, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORACION REAL ESTATE FRANCE, S.A.S.	Fue representante persona física de su presidente, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORATION	Fue Presidente
RC1, LLC	Fue Presidente
RCII, LLC	Fue Presidente
RCIII, LLC	Fue Presidente
RCIV, LLC	Fue Presidente
RCV, LLC	Fue Presidente
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE G.O., S.L.	Ha sido representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A.	Ha sido representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
MASELLA OESTE, S.L.	Ha sido miembro del Consejo de Administración

▪ **D. David Vila Balta**

DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD	CARGO / % PARTICIPACIÓN
MIXTA ÁFRICA, S.A.	Es socio con un 0,18% y ha sido consejero
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 2, S.L.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
VÍA AUGUSTA ADQUISICIONES, S.L.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN ES
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 5, S.L.	Ha sido representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN ES
RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.	Ha sido representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
SECOND HOUSE, S.L.	Ha sido socio
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Ha sido administrador solidario
RENTA CORPORATION	Ha sido director
RENTA PROPERTIES (UK) LTD	Ha sido director

▪ **D. Juan Gallostra Isern**

DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD	CARGO / % PARTICIPACIÓN
JG INGENIEROS, S.A.	Es socio con un 5,78% y consejero delegado
HOSPITECNIA, S.L.	Es consejero delegado

FIRST Q CONSULTING ENGINEERS Ltd.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
BEYIL, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración
TEST, S.L.U.	Es administrador único
ABM JG	Ha sido administrador solidario
MUSICAL DREAMS PRODUCTIONS, S.L.	Ha sido miembro del Consejo de Administración

<b>▪ D. Carlos Tusquets Trías de Bes</b>	
<b>DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD</b>	<b>CARGO / % PARTICIPACIÓN</b>
BANCO MEDIOLANUM, S.A.	Es Presidente y miembro del Consejo de Administración. Ha sido Consejero Delegado.
BANCO MEDIOLANUM, S.P.A.	Es Consejero
TREA CAPITAL PARTNERS, S.V. S.A.	Es Presidente
AIGÜES DE BARCELONA	Es Consejero
INVERCO NACIONAL	Es Vicepresidente
EFPA ESPAÑA	Es Presidente
BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. (FIBANC)	Fue presidente y miembro del Consejo de Administración
TUSQUETS CONSULTORES, S.L.	Es Presidente
GAAP OPTIMA, SIMCAF, S.A.	Fue Presidente
FIBANC PENSIONES, S.A.	Fue Presidente
3i IBÉRICA DE INVERSIONES INDUSTRIALES, S.A.	Fue miembro del Consejo de Administración
FERSA ENERGÍAS RENOVABLES, S.A.	Fue Presidente y miembro del Consejo de Administración
LIFE MARINA IBIZA, S.L.	Es socio con un 6,54%
LA HEREDAD DE LOS ALBARES, S.L.	Es socio con un 20,76%
CAN MARTIN EIVISSA, S.L.	Es socio con un 49,96%
TRAZERLAND PROYECTOS, S.L.	Es socio con un 100%

<b>▪ D.ª Elena Hernández de Cabanyes</b>	
<b>DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD</b>	<b>CARGO / % PARTICIPACIÓN</b>
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 54,95% y administradora única
MIXTA AFRICA, S.A.	Es socia con un 0,72%
IGLU VERDE, S.L.	Es socia con un 50% y administradora solidaria
INMO ERCINA, S.L.	Es socia con un 50% y administradora solidaria
FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION	Es miembro del patronato
FUNDACIÓN SOÑAR DESPIERTO	Es miembro del patronato
MONTADY LINE, S.L.	Es administradora única
SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L.	Ha sido administradora única
PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	Ha sido socia

<b>▪ D. Blas Herrero Fernández</b>	
<b>DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD</b>	<b>CARGO / % PARTICIPACIÓN</b>

GRUPO RADIO BLANCA	Es Presidente
KISS CAPITAL GROUP SCR DE RÉGIMEN SIMPLIFICADO, S.A.	Es Presidente
ARGIA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Es socio con un 47,89% y consejero
BVCR TÍTULOS, S.L.	Es socio con un 50% y administrador solidario
PRODUCTOS LÁCTEOS DE CORNELLANA	Es socio con un 49,17% y administrador mancomunado
INVERSIONES SB, SL.	Es socio con un 50% y administrador mancomunado
GESTORA ASTURIANA, S.A.	Es socio con un 50% y administrador mancomunado
INMOBILIARIA PORCEYO, S.A.	Es socio con un 51% y administrador mancomunado
HVB CASAS, S.A.	Es socio con un 98,350% y administrador solidario
HVB INVESVAL, S.A.	Es socio único y administrador único
UNITS 3501/3503 FBII, LLC	Es socio con un 98,350% y director
FUENTE NOZANA	Es socio con un 50% y administrador mancomunado
BARANDON INVERSIONES, S.L.	Es socio con un 13,77%
Teléfonos Virtuales, S.A.U.	Es socio con un 98,35% y administrador

D. Javier Carrasco Brugada	
DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD	CARGO / % PARTICIPACIÓN
WIDAJA 2009, S.L.	Es socio con un 25% y secretario del consejo
RENTA CORPORACIÓN LUXEMBOURG, S.A.R.L.	Ha sido Administrador mancomunado

**b) cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores**

Se hace constar que ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección de la Sociedad ha sido condenado por delitos de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro.

**c) datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que una persona descrita en a) y d) del primer párrafo, que actuara ejerciendo uno de los cargos contemplados en a) y d) estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores**

Se hace constar que ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección de la Sociedad han estado relacionados, como miembros del órgano de administración, comisión ejecutiva o comité de dirección, en ninguna quiebra, suspensión de pagos o liquidación en los últimos cinco años, excepto por, tal y como se ha indicado en el apartado 5.1.5, la Sociedad y sus filiales, entre otras, RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U., RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 2, S.L.U., que fueron declaradas en concurso de acreedores voluntario por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona el 27 de marzo de 2013. Con fecha 8 de julio de 2014, dicho Juzgado ha dictado sentencia de aprobación de la propuesta de convenio,

cesando todos los efectos de la declaración de concurso y cesando en su cargo la administración concursal.

**d) detalles de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones de esa persona por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si esa persona ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores**

Se hace constar que ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección de la Sociedad ha sido penalmente condenado ni administrativamente sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor, o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores a la fecha de elaboración del presente Documento de Registro.

#### **14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos**

De conformidad con lo establecido en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, según la información de que dispone la Sociedad, no consta que ninguna de las personas referidas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro tenga conflicto de interés alguno entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo, ni realizan actividades por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo por lo que se indica en los párrafos siguientes.

#### ***Posibles conflictos de interés de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro***

Durante el ejercicio 2013 y hasta junio de 2014 no se ha producido ningún caso en el que los Consejeros se hayan abstenido de intervenir y votar en deliberaciones o reuniones del Consejo de Administración o de sus Comisiones, a excepción de:

- a) La abstención en la votación de D. Javier Carrasco Brugada en el acuerdo tercero del Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2014 relativo a la recalificación de D. Javier Carrasco Brugada que pasa de ser “consejero ejecutivo” a “otros consejeros externos” como consecuencia del cese voluntario de sus funciones ejecutivas como Director General Corporativo de la Sociedad.
- b) La abstención en la votación de D. Luis Hernández de Cabanyes y de D. David Vila Balta en el acuerdo cuarto del Consejo de Administración de fecha 23 de julio de 2014 relativo a su retribución.
- c) La abstención en la votación de D. David Vila Balta en el acuerdo primero de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 23 de julio de 2014 relativo a su retribución.

El Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta regulan los mecanismos establecidos para detectar y regular 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. El artículo 29 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente y se considerará que existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a personas concertadas y sociedades o entidades sobre las que un miembro de su familia pueda ejercer una influencia significativa. También el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero no puede aprovechar en beneficio propio o de una persona a él vinculada en los términos del artículo 29 anterior una oportunidad de negocio de la Sociedad, a no ser que previamente se la ofrezca a ésta y que ésta desista de explotarla.

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 todos los altos directivos. El artículo 10 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, todas las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta deberán informar al Departamento de Secretaría General sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso 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 con el Secretario General, correspondiendo la decisión última al Comité de Auditoría.

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior en el capital de entidades que en la fecha del presente Documento de Registro tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones	
D. Luis Hernández de Cabanyes	FINANTING 2001, S.L.	43,17%	Administrador Único	
	AURODOC 75, S.L.	54,39%	Administrador Único	
	TOGA 20, S.L.	43,18%	Administrador Único	
	SDEEGTUTERS, S.L.	43,20%	Administrador Único	
	DINOMEN, S.L.	44,44%	Administrador Único	
	ALDERAMIN STAR, S.L.	44,44%	Administrador único	
	MALAREN BAY, S.L.	46,95%	-	
	FENIKSO BCN, S.L.	100%	Administrador Único	
	FAIAL PEAK, S.L.	0,03%	-	
	RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.L.	-	Representante del Administrador Único	
D. David Vila Balta	MIXTA ÁFRICA S.A.	0,18%	-	
	RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE 2, S.L.	-	Representante del Administrador Único	
	VÍA AUGUSTA ADQUISICIONES, S.L.	-	Representante del Administrador Único	
D. Carlos Tusquets Trías de Bes (de forma indirecta a través de las sociedades TUSQUETS CONSULTORES, S.L. y TREA CAPITAL PARTNERS, S.V.S.A)	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54%	-	
	LA HEREDAD DE LOS ALBARES, S.L.	20,76%	-	
	CAN MARTIN EIVISSA, S.L.	49,96%	-	
	TRAZERLAND PROYECTOS, S.L.	100%	-	
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.L.	54,95%	Administradora única	
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,72%	-	
	INMO ERCINA, S.L.	50%	Administradora solidaria	
	IGLU VERDE, S.L.	50%	Administradora Solidaria	
D. Blas Herrero Fernández	HVB CASAS, S.A.	98,35%	Administrador solidario	
	ARGIA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	47,89%	Consejero	
	BARANDON INVERSIONES, S.L.	13,77%	-	
	UNITS 3501/3503 FBIL, LLC	98,35%	Director	
	INMOBILIARIA PORCEYO, S.A.	51%	Administrador mancomunado	
	INVERSIONES SB, S.L.	50%	Administrador mancomunado	
	GESTORA ASTURIANA, S.A.	50%	Administrador mancomunado	
	FUENTE NOZANA, S.L.	50%	Administrador mancomunado	
	PRODUCTOS LÁCTEOS DE CORNELLANA, S.L.	49,17%	Administrador mancomunado	
	H&VB INVESVAL, S.A.	100%	Administrador único	
	TELÉFONOS VIRTUALES, S.A.U.	98,35%	Administrador Único	
	BVCR TÍTULOS, S.L.	50%	Administrador solidario	
	D. Juan Gallostra Isern	JG INGENIEROS, S.A.	5,78%	Consejero delegado
	D. Javier Carrasco Brugada	WIDAJA 2009, S.L.	25%	Secretario consejero

En el apartado 19 del presente Documento de Registro, se detallan y describen aquellas operaciones realizadas por alguna de las sociedades referidas en el cuadro anterior que pudieran ser relevantes para RENTA CORPORACIÓN.

El resto de sociedades enumeradas en este apartado se incluyen porque su objeto incluye actividades relacionadas con el sector inmobiliario y tienen actividad inmobiliaria. No obstante lo anterior, ninguna de ellas compite con el Grupo RENTA CORPORACIÓN.

*Acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro hubieran sido designados como tales.*

No existe ningún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro hubieran sido designadas como tales.

*Datos de toda restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores del Emisor.*

No existe ninguna restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del presente Documento de Registro sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores del Emisor.

## **15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS**

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en el primer párrafo del punto 14.1.a).

### **15.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales**

De acuerdo con los Estatutos Sociales, los miembros del Consejo de Administración, percibirán, en cada ejercicio, una cantidad fija que determinará la Junta General para distribuir entre los consejeros. Esta cantidad deberá oscilar entre un mínimo del cero coma cinco por ciento (0,5%) y un máximo del cinco por ciento (5%) del beneficio neto de la Sociedad en el ejercicio inmediatamente precedente. Dicha cantidad, mientras no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo. En el supuesto de que no existiera beneficio neto de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración percibirán únicamente una cantidad concreta en efectivo metálico en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo. El Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la

Sociedad. La retribución del cargo de administrador se entiende sin perjuicio de las cantidades que adicionalmente pueda percibir como honorarios, o salarios en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso.

La política de retribución está basada en los principios de moderación, cohesión y evolución de los resultados de la Compañía.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración especifica que el Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado. En particular, el Consejo de Administración adoptará todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos, incluyendo la que en su caso perciban como miembros de las comisiones delegadas del Consejo de Administración, se ajuste a las siguientes directrices:

- a) El Consejero externo debe ser retribuido en función de su dedicación efectiva.
- b) El Consejero externo debe quedar excluido de los sistemas de previsión financiados por la Sociedad para los supuestos de cese, fallecimiento o cualquier otro.
- c) El importe de la retribución del Consejero externo debe calcularse de tal manera que ofrezca incentivos para su dedicación, pero no constituya un obstáculo para su independencia.

El Consejo de Administración se encuentra facultado para acordar conceptos retributivos de carácter variable. En caso que se acuerden retribuciones variables, la política retributiva incorporará las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de la actividad de la Sociedad o de otras circunstancias similares.

Las retribuciones de los Consejeros fueron fijadas por el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2013 a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha de 27 de junio de 2013 de acuerdo con los criterios y dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales. Para el ejercicio 2014 se ha mantenido la política de retribuciones aplicada en 2013 basada en los principios de moderación, cohesión y evolución de los resultados de la compañía.

La retribución fija que se propuso para el ejercicio 2014 ascendía a un importe global estimado de 200.000 €, sin que los consejeros hayan cobrado dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las comisiones hasta el mes de julio. Asimismo se previó una política de retribución variable ligada al margen neto de las operaciones. No obstante, no se previeron pensiones complementarias, seguros de vida, u otras figuras análogas, más allá del seguro de responsabilidad civil contratado por la Sociedad para sus consejeros, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración los consejeros ejecutivos serán retribuidos durante el presente

año 2014 en su condición de altos directivos de la Compañía, de conformidad con el desglose siguiente:

- Retribución fija: 546.075 €
- Retribución variable máxima: 211.669 €
- Total retribución máxima: 757.744 €

Cabe destacar que en virtud de la aprobación 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, la Sociedad tiene previsto adaptar lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración para cumplir con las nuevas disposiciones relativas a la remuneración de consejeros en su condición de tales y consejeros ejecutivos.

#### ***Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad***

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración global percibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2012, 2013 y a 30 de junio de 2014:

Concepto	(Cifras en miles de €)		
	A 30.06.2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	76	98	126
Sueldos y salarios	<b>Fijo</b>	611	737
	<b>Variable</b>	0	0
<b>Total remuneración</b>	<b>335</b>	<b>709</b>	<b>863</b>

Durante el año 2012, la retribución global de los consejeros ejecutivos por el ejercicio de sus funciones de alta dirección ascendió a un total de 737.396 €, teniendo en cuenta que en el Informe sobre la política de retribuciones de los consejeros para 2012 se estableció una previsión por un importe total de 1.009.961 €. El importe global, es decir, los 737.396 € corresponden a retribución fija. El detalle individualizado de estas retribuciones es el siguiente:

- D. Luis Hernández de Cabanyes: 240.215 €;
- D. David Vila Balta: 253.681 €; y
- D. Javier Carrasco Brugada: 243.500 €.

Durante el año 2013, la retribución global de los consejeros ejecutivos por el ejercicio de sus funciones de alta dirección ascendió a 610.846 €, teniendo en cuenta que en el Informe sobre la política de retribuciones de los consejeros para 2013 se estableció una

previsión por un importe total de 1.009.959 €. El importe global de 610.846 € corresponde a una retribución fija, siendo el detalle el siguiente:

- D. Luis Hernández de Cabanyes: 113.665 €;
- D. David Vila Balta: 253.681 €; y
- D. Javier Carrasco Brugada: 243.500 €.

Durante los ejercicios 2012 y 2013 no se pagaron retribuciones variables a los miembros del Consejo de Administración.

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración individualizada percibida por cada uno de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2012 y 2013:

(Cifras en miles de €)

Nombre	Total retribución devengada en la Sociedad en el ejercicio 2013	Total retribución devengada en las sociedades del grupo en el ejercicio 2013	Total ejercicio 2013	Total ejercicio 2012
BLAS HERRERO FERNANDEZ	9	0	9	19
CARLOS TUSQUETS TRIAS DE BES	39	0	39	44
LUIS HERNANDEZ DE CABANYES	88	26	114	240
JAVIER CARRASCO BRUGADA	244	0	244	244
ELENA HERNANDEZ DE CABANYES	14	0	14	19
JUAN GALLOSTRA ISERN	25	0	25	25
DAVID VILA BALTA	254	0	254	254
IGNACIO LOPEZ DEL HIERRO BRAVO	9	0	9	19
<b>TOTAL</b>	<b>682</b>	<b>26</b>	<b>708</b>	<b>864</b>

**1. Todas las retribuciones fueron satisfechas en metálico.**

Cabe destacar que existe una política de disminución de costes en la Compañía. Durante el ejercicio 2013 no ha habido conceptos retributivos variables y el Presidente de la Compañía ha dejado de cobrar voluntariamente su retribución desde junio de 2013 hasta julio de 2014.

Los Consejeros de la Sociedad recibieron durante el ejercicio 2013 y están recibiendo durante este año 2014, por motivo de su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, una remuneración por consejero a razón de 4.725 € por reunión, con la excepción de los consejeros ejecutivos, entre otros, que renunciaron al cobro de dietas desde el mes de febrero de 2008 hasta julio de 2014 tal y como se comunicó en el

Informe anual de Retribución de los Consejeros 2013. Los miembros del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recibieron una remuneración por consejero a razón de 3.150 € por reunión, a excepción de los consejeros ejecutivos que forman parte de dichas comisiones por haber renunciado también a su cobro desde febrero de 2008 hasta julio de 2014. Tal y como se menciona en el Informe anual de Retribución de los Consejeros 2013, estas remuneraciones no estaban condicionadas a la asistencia a las sesiones del Consejo de Administración, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría, pero con el Concurso de Acreedores se modificó esta política y en la actualidad estas remuneraciones sólo se perciben si se asiste a la reunión.

Cabe destacar que, además de los consejeros ejecutivos, también renunciaron al cobro de sus dietas por asistencia al Consejo de Administración durante un prolongado periodo de tiempo D. Juan Gallostra Isern (de 2009 a 2014) y D.<sup>a</sup> Elena Hernández de Cabanyes (de 2010 a 2012).

Finalmente, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna por razón de su pertenencia a los órganos de administración de sus filiales o participadas, ni por ningún otro concepto distinto de los relacionados en el presente Documento de Registro, salvo D. Luis Hernández de Cabanyes el cual percibió 26.000 €.

La retribución prevista para los miembros del Consejo de Administración en concepto de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración durante el año 2014 es aproximadamente de 200.000 € tal y como consta en el Informe anual de Retribución de los Consejeros 2013. A 30 de junio de 2014, ya se ha satisfecho 76.000 € por este concepto.

La remuneración total pagada (en concepto de sueldos) a los consejeros ejecutivos a 30 de junio de 2014 es de 259.000 €. No obstante, las remuneraciones a los consejeros en el ejercicio de sus funciones ejecutivas a partir del 28 de febrero del año 2014 corresponden a 2 consejeros, y no a 3 como en los anteriores años mostrados, debido a la recalificación de la naturaleza del cargo de D. Javier Carrasco Brugada como consecuencia del cese voluntario de sus funciones ejecutivas como Director General Corporativo de la Sociedad.

Cabe destacar que en 2014 se ha reactivado la política de retribución variable para los consejeros D. David Vila Balta y D. Luis Hernández de Cabanyes y todos los empleados, ligado al margen neto de todas las operaciones. La política de retribución variable está directamente ligada al margen neto de todas y cada una de las operaciones de la Compañía, y es proporcional al sueldo de cada uno de los beneficiarios. La base de reparto es el 5% del margen neto de cada operación con un máximo de 50.000 €/operación, entendiéndose como margen neto, el margen bruto de la operación menos todos los costes asociados para el buen fin de la misma.

#### ***Remuneraciones pagadas a los altos directivos de la Sociedad***

Ni a 31 de diciembre de 2013 ni a 30 de junio de 2014 existen en la Compañía altos directivos que no sean los consejeros ejecutivos de la Sociedad reseñados.

## *Plan de acciones*

Véase el apartado 17.3 del presente Documento de Registro.

### **15.2. Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares**

La Sociedad no ha asumido obligación ni compromiso alguno en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de RENTA CORPORACIÓN y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad o en el Grupo a tal efecto.

## **16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

En relación con el último ejercicio completo del Emisor, y salvo que se disponga lo contrario, con respecto a las personas mencionadas en el apartado a) del primer párrafo del punto 14.1 del presente Documento de Registro se detalla la siguiente información:

### **16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y período durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo**

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los períodos que se detallan a continuación:

<b>Consejero</b>	<b>Fecha de nombramiento inicial</b>	<b>Fecha de terminación de su mandato</b>
D. Luis Hernández de Cabanyes	Reelegido el 8 de junio de 2010	8 de junio de 2016
D. David Vila Balta	Reelegido el 10 de junio de 2009	10 de junio de 2015
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Reelegido el 10 de junio de 2009	10 de junio de 2015
D. Juan Gallostra Isern	Reelegido el 22 de junio de 2011	22 de junio de 2017
D. Blas Herrero Fernández	Reelegido el 20 de junio de 2012	20 de junio de 2018
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Reelegido el 8 de junio de 2010	8 de junio de 2016
D. Javier Carrasco Brugada	14 de diciembre de 2011/ 20 de junio de 2012	10 junio de 2015

De conformidad con el artículo 39 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la Junta General, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de seis años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

**16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa**

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de RENTA CORPORACIÓN o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos, con la excepción del contrato laboral del consejero ejecutivo D. David Vila Balta que ejerce funciones de alta dirección que contiene una cláusula de indemnización: (i) por extinción de relación laboral por cualquier causa (excepto en los casos de cese voluntario o despido disciplinario declarado procedente por sentencia firme) de 20 días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año y con un máximo de doce mensualidades y (ii) por extinción de relación laboral por desistimiento de (a) siete días de salario por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año, y con un máximo de seis mensualidades o (b) una compensación por preaviso equivalente a tres meses de salario bruto, excepto en el caso de que la empresa opte por preavisar al directivo con, al menos, tres meses de antelación a la fecha de efectos de la extinción.

**16.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno**

*Comité de Auditoría*

El Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, en su sesión de 4 de febrero de 2005 acordó la constitución del Comité de Auditoría. Por su parte, la Junta General de Accionistas de RENTA CORPORACIÓN celebrada el 9 de febrero de 2006, aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales que en su artículo 47 establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 48 remitiéndose al Reglamento del Consejo en cuanto al desarrollo de las mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en sus artículos 47 y 48 así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 13, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría.

### Composición del Comité de Auditoría

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por tres Consejeros en su mayoría no ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión en la Sociedad o en sociedades del Grupo. Al menos uno de sus miembros tendrá la consideración de consejero independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas. El Presidente del Comité de Auditoría será elegido entre dichos consejeros no ejecutivos, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese. Actuará como Secretario del Comité aquél que resulte elegido entre sus miembros.

En la actualidad, tal y como se ha indicado anteriormente, el Comité de Auditoría está compuesto por:

<b>Comité de Auditoría</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Juan Gallostra Isern	Presidente	Externo independiente
D. Javier Carrasco Brugada	Vocal	Otro consejero externo
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario	Externo independiente

### Reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría

El Comité 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 de Administración, 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.

El Comité 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 el Comité deberá levantar Acta de sus reuniones, de la que remitirá copia a todos los miembros del Consejo. El Comité elaborará un informe anual sobre su funcionamiento en el que incluirá, si lo considera oportuno, propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad. El Reglamento del Consejo especifica que dicho informe destacará las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando el Comité de Auditoría lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad. El informe del Comité de Auditoría se adjuntará al informe anual sobre el

gobierno corporativo y estará a disposición de accionistas e inversores a través de la página web.

El Comité de Auditoría podrá convocar a cualquiera de los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad. El Comité podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas de la Sociedad. Asimismo, el Comité de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Durante el ejercicio 2013, el Comité de Auditoría se ha reunido en cuatro ocasiones.

#### Funciones del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría ejercerá, sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración en cada momento, las siguientes funciones básicas:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 264 de la Ley de Sociedades de Capital, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.
- c) 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.
- d) Revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar 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.
- e) Supervisar la política de control y gestión de riesgos que inciden en la consecución de los objetivos corporativos.
- f) 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.
- g) Revisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- h) Verificar la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y efectivo.

- i) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas 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 aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a la Sociedad directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo son lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.
- j) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, así como evaluar los resultados de cada auditoría.
- k) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales reseñados anteriormente.
- l) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- m) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros del alto equipo directivo de la Sociedad.
- n) Cualquier otra función que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

Asimismo corresponde al Comité de Auditoría:

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.
- a) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) 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.

En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto: (i) 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; (ii) que se asegure que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; (iii) que en caso de renuncia del auditor externo, examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- e) Identificar la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
- f) 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 las obligaciones propias de las sociedades cotizadas:

Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a que éste adopte las correspondientes decisiones sobre:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité de Auditoría deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- (b) 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 que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- (c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

El Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, en su sesión de 4 de febrero de 2005 acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento de Consejo del Consejo de Administración, en su artículo 14, regula la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

#### Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones esté compuesta por un mínimo de tres Consejeros, todos ellos externos en la medida en que sea posible en atención a la composición del Consejo de Administración y recomendable para el buen funcionamiento de la Comisión, que serán nombrados por el Consejo de Administración. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será elegido entre dichos Consejeros externos, debiendo ser sustituido cada cuatro años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde la fecha de su cese. Actuará como Secretario no miembro de la Comisión aquél que resulte designado de entre sus miembros.

En la actualidad, tal y como se ha indicado anteriormente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está compuesta por:

<b>Comisión de Nombramientos y Retribuciones</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Juan Gallostra Isern	Presidente	Externo independiente
D. David Vila Balta	Vocal	Ejecutivo
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario	Externo independiente

### Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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 de Administración 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.

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. Asimismo, la Comisión deberá levantar Acta de sus reuniones, de la que remitirá copia a todos los miembros del Consejo, y consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Durante el ejercicio 2013 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en siete ocasiones.

### Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración, ejercerá las siguientes funciones básicas:

- a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del equipo directivo de la Sociedad y sus filiales y para la selección de candidatos.
- b) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo; definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desarrollar bien su cometido.
- c) Informar y elevar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género y cualificaciones de consejero, señaladas en el artículo 6.2 del presente Reglamento.
- e) Propondrá al Consejo de Administración: (i) la política de retribuciones de los consejeros y altos directivos; (ii) la retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos; (iii) las políticas de contratación y las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos de la Sociedad.
- f) 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.
- g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y por la transparencia de las retribuciones.

- h) Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

**16.4. Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen**

La Sociedad cumple con toda la normativa mercantil relativa al gobierno corporativo vigente a la fecha de presentación del Documento de Registro.

El 31 de marzo de 2014 se registró en la CNMV el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013 aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 31 de marzo de 2014, y elaborado siguiendo el modelo establecido en la Circular 5/2013, de 12 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el que se informa sobre el grado de seguimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones de gobierno corporativo establecidas en el Código Unificado de Buen Gobierno aprobado por el Consejo de la CNMV en junio de 2013. Dicho Informe se incorpora por referencia al presente Documento de Registro, que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

RENTA CORPORACIÓN cumple con las recomendaciones del Gobierno Corporativo vigentes que le son aplicables salvo por las que se indican a continuación:

- **Recomendación 10.** Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo 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.

A la fecha del presente del Informe del Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2013 se indicó que la Sociedad cumplía parcialmente esta Recomendación. Pero a la fecha del presente Documento de Registro, tras el cese voluntario de Don Javier Carrasco Brugada como Director General Corporativo de la Sociedad y su recalificación como otros consejeros externos la Sociedad cumple totalmente con la presente Recomendación.

- **Recomendación 11.** Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

No resulta de aplicación ya que uno de los socios con participación significativa y con presencia en el Consejo de Administración ostenta el cargo de consejero ejecutivo. La única excepción es D. Blas Herrero Fernández, que sí que es consejero dominical.

- **Recomendación 12.** Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Si bien es cierto que durante la primera mitad de 2013 los consejeros independientes representaban un tercio del total, en la actualidad y debido al cese voluntario por motivos personales de D. Ignacio López del Hierro, no es así.

- **Recomendación 14.** Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:
  - a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
  - b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Si bien es cierto que la proporción entre el número de consejeras siempre ha sido inferior al de consejeros, también es verdad que es voluntad del Consejo de Administración mejorar la presencia de consejeras en el propio Consejo de Administración y por ello se hacen las valoraciones internas oportunas, no habiendo alcanzado hasta el momento el éxito esperado, teniendo también en cuenta que la situación del mercado actual no es la adecuada para realizar movimientos en el Consejo de Administración.

- **Recomendación 24.** Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Durante el año 2013 no ha habido ninguna incorporación al Consejo de Administración, por tanto, no ha sido necesario realizar programa de orientación alguno.

- **Recomendación 27.** 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 pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
  - c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representan o con quien tengan vínculos;
  - d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
  - e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Esta información se encuentra en la página web de la sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)) a través del Informe Anual.

- **Recomendación 39.** Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el consejo designe 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 ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.
- c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

A pesar de que el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no están compuestos exclusivamente por consejeros externos, RENTA CORPORACIÓN cumple con los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, que regula que el Comité de Auditoría estará compuesto por 3 consejeros, en su mayoría no ejecutivos y que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres consejeros, todos ellos externos en la medida en que sea posible en atención a la composición del Consejo de Administración.

- **Recomendación 42.** Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Debido a la baja causada en la Compañía por parte de la Auditora Interna, las funciones de Auditoría Interna han sido asumidas en parte por el Departamento de Planificación (toda la parte relativa al Plan Anual de Auditoría Interna y Mapa de Riesgos) y en parte por un experto externo (toda la parte relativa a los sistemas de control interno).

- **Recomendación 43.** Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las

incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

A pesar de que no se cumplen expresamente las mencionadas funciones, se debe tener en cuenta que el Comité de Auditoría cumple, entre otras, las siguientes funciones:

- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente; y
- Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

**Recomendación 49.** Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos –o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

A pesar de que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no está compuesta exclusivamente por consejeros externos, RENTA CORPORACIÓN cumple con los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, que regula que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por 3 consejeros, todos ellos externos en la medida en que sea posible en atención a la composición del Consejo de Administración.

Cabe destacar que en virtud de la aprobación 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, la Sociedad tiene previsto adaptar la estructura del Gobierno Corporativo para el cumplimiento de las nuevas previsiones de dicha norma, en concreto a través de las siguientes modificaciones:

- Reelección del Presidente por ser consejero ejecutivo con el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo de Administración.
- En el caso que se mantenga como Presidente a un consejero ejecutivo, nombramiento de un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para aquellas funciones detalladas en el artículo 529 septies de la LSC.
- Modificación de la composición de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para que esté compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales al menos serán independientes.

Las modificaciones introducidas por la mencionada Ley se acordarán en la primera junta general que se celebre con posterioridad al 1 de enero de 2015.

## 17. EMPLEADOS

### 17.1. Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente

El número medio de empleados de RENTA CORPORACIÓN y sociedades de su Grupo de los tres últimos ejercicios y del primer semestre de 2014, desglosado por categorías profesionales es el siguiente:

	Jun-14	Var %	2013	Var &	2012	% var.	2011
Dirección	2	-33,3	3	0,0	3	-25	4
Comercial	9	12,5	8	-46,7	15	-25	20
Administración	9	28,6	7	-63,2	19	-13,6	22
Técnico	1	-50	2	0	2	0	2
Jurídico	3	0	3	-25	4	20	5
Servicios Generales	1	0	1	-75	4	0	4
<b>Total Grupo</b>	<b>25</b>	<b>4,2</b>	<b>24</b>	<b>-48,9</b>	<b>47</b>	<b>-17,5</b>	<b>57</b>

Las principales características de la plantilla de la Sociedad son:

- 76% de titulados universitarios.
- 72% de mujeres en la plantilla.

Asimismo, en la plantilla de Renta Corporación existe una amplia diversidad, variedad de experiencias profesionales y perfiles educativos.

RENTA CORPORACIÓN no recurre a empleados eventuales.

### 17.2. Acciones y opciones de compra de acciones

A continuación se recoge el cuadro de participaciones de la Sociedad de las que los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad son titulares u ostentan el control y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
<i>Miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Luis Hernández de Cabanyes	322.281	10.027.146	10.349.427	31,468%
D. David Vila Balta	157.291	0	157.291	0,478%
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	109.090	0	109.090	0,332%
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	615.000	0	615.000	1,870%
D. Blas Herrero Fernández	0	0	0	0,000%
D. Javier Carrasco Brugada	0	0	0	0,000%
D. Juan Gallostra Isem	50	0	50	0,000%
<b>SUBTOTAL (% controlado por los miembros del Consejo de Administración)</b>				<b>34,148%</b>

A la fecha del presente Documento de Registro ninguno de los Consejeros mencionados en la tabla anterior ha sido apoderado ni representa de forma habitual o recurrente a ningún otro accionista de la Sociedad en su Junta General, con excepción de (i) Don Blas Herrero Vallina y Doña Rosa Vanesa Herrero Vallina, ambos titulares de un 4,081% del capital social de la Sociedad, que estuvieron representados en la última Junta por D. Blas Herrero Fernández y (ii) la FUNDACIÓN PRIVADA RENTA CORPORACION, titular de un 0,034% del capital de la Sociedad, que estuvo representada en la última Junta por D. Luis Hernández de Cabanyes.

Con el objetivo de ofrecer un mayor grado de información, se muestra a continuación el detalle de las participaciones indirectas:

- Desglose de la participación indirecta de D. Luis Hernández de Cabanyes:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº de acciones indirectas	Porcentaje sobre capital
DINOMEN, S.L.	3.668.489	11,154%
FINANTING 2001, S.L.	1.617.720	4,919%
SDEEGTUTERS, S.L.	1.498.055	4,555%
TOGA 20, S.L.	1.527.576	4,645%
AURODOC 75, S.L.	1.715.306	5,216%
<b>TOTAL</b>	<b>10.027.146</b>	<b>30,489%</b>

De conformidad con el artículo 46 de los Estatutos Sociales, los Consejeros podrán ser retribuidos con la entrega de acciones de la Sociedad o de otra compañía del grupo al que pertenezca, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Cuando se refiera a acciones de la Sociedad, esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a

entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

A fecha del presente Documento de Registro ni los administradores ni los altos directivos, excluidos los que a su vez son administradores, son titulares de ninguna opción sobre las acciones de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior se hace notar que la Junta General Extraordinaria de Accionistas del pasado 11 de noviembre de 2014 acordó los planes de acciones que se describen en el apartado 17.3 siguiente del presente Documento de Registro. El Consejo de Administración todavía no ha acordado la implementación de dichos planes y, por tanto, la determinación del número de opciones que corresponderá a cada beneficiario.

### **17.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor**

La Compañía ha aprobado dos planes de entrega de acciones diferidas 2014, uno a favor de empleados y directivos de la Sociedad y sus filiales (“**Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos**”) y otro a favor del Consejero Delegado para el año 2014 (“**Plan 2014 del Consejero Delegado**” y, conjuntamente con el Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos, los “**Planes 2014**”).

Los Planes 2014 tendrán las siguientes características principales:

#### **(a) Objetivos y naturaleza del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos**

El Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos tiene por objeto retribuir a los Empleados y Directivos del Grupo RENTA CORPORACIÓN, confiriéndoles de este modo la calidad de accionistas de la Sociedad, motivar que su trabajo se oriente a medio plazo y fomentar e incentivar su permanencia en el Grupo RENTA CORPORACIÓN.

El Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos es aplicable para el ejercicio social 2014.

El Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos se basa en la entrega, con carácter gratuito, esto es, sin pago de contraprestación alguna, de acciones ordinarias de la Sociedad pertenecientes a la misma clase y serie que las restantes acciones de la Sociedad, representadas mediante anotaciones en cuenta, ostentadas en autocartera por la Sociedad (las “**Acciones**”) y cuya adquisición fue autorizada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, de fecha 17 de junio de 2014.

#### **(b) Contenido del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos**

Serán destinatarios del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos, los Empleados y equipo Directivo del Grupo RENTA CORPORACIÓN que tengan reconocida tal condición el 1 de diciembre de 2014.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá plena autoridad para determinar el número de acciones que se van a asignar a cada destinatario.

Serán beneficiarios del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos aquellos destinatarios que se adhieran por escrito a este Plan y presten su consentimiento y aceptación a los términos del mismo.

La entrega de Acciones y cualesquiera otras prestaciones derivadas, en su caso, del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos, no se considerarán derechos consolidables. La invitación a participar en el plan o la adhesión a éste no otorgan a sus destinatarios o beneficiarios el derecho a exigir la entrega de Acciones conforme a este plan, ni a que la asignación que se le haga lo sea en unas condiciones concretas distintas de las decididas libremente por el Consejo de Administración, ni a ser beneficiarios de ulteriores planes que pudieran establecerse. Los derechos del beneficiario serán estrictamente los que el Consejo de Administración determine respecto a esta entrega de Acciones.

(c) Características de las Acciones

El número máximo de Acciones que podrán ser entregadas a los Beneficiarios en aplicación del Plan son 750.000 por acuerdo del Consejo de Administración del Grupo RENTA CORPORACIÓN de 22 de octubre de 2014.

El devengo y la entrega efectiva de las Acciones asignadas se producirá de acuerdo con el siguiente calendario y, siempre y cuando, el Beneficiario en cada una de las fechas señaladas cumpla con el requisito de continuidad previsto en el apartado 4 (b) posterior:

- (i) Un 5% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas en la fecha de adhesión al Plan y no más tarde del 30 de junio de 2015.
- (ii) Un 5% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas a los 12 meses de la fecha efectiva de la primera entrega, prevista en el punto (i) anterior.
- (iii) Un 10% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas a los 24 meses de la fecha efectiva de la primera entrega, prevista en el punto (i) anterior.
- (iv) Un 15% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas a los 36 meses de la fecha efectiva de la primera entrega, prevista en el punto (i) anterior.
- (v) Un 25% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas a los 48 meses de la fecha efectiva de la primera entrega, prevista en el punto (i) anterior.
- (vi) Un 40% de las Acciones que integren la concesión de Acciones se devengarán y serán entregadas a los 60 meses de la fecha efectiva de la primera entrega, prevista en el punto (i) anterior.

(d) Condiciones de la entrega de las Acciones

Las Acciones, que correspondan a cada uno de los beneficiarios, serán entregadas por la Sociedad en las fechas previstas en el apartado 3 (b) anterior.

En consideración de que una de las principales finalidades del Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos es la fidelización de los destinatarios, para que se devengue el derecho del beneficiario a recibir el número de Acciones que integran cada una de las diferentes entregas, será necesario que, en la fecha del calendario previsto en el apartado 3 (b) anterior, el beneficiario mantenga la condición de empleado del Grupo RENTA CORPORACIÓN.

Las Acciones atribuirán al Beneficiario los derechos económicos y políticos que correspondan a las Acciones desde que le sean entregadas.

(e) Plan 2014 del Consejero Delegado

El Plan 2014 del Consejero Delegado tiene los mismos términos y condiciones que el Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos, con la única excepción del número máximo de Acciones, que en este caso será de 150.000. El calendario de devengo y entrega y los derechos de las Acciones son idénticos que en el Plan 2014 a favor de Empleados y Directivos.

**18. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

**18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa**

Adicionalmente a la participación de los Consejeros en el capital de la Sociedad mencionada en el apartado 17.2 del presente Documento de Registro, los accionistas significativos de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los siguientes:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
WILCOX CORPORACION FINANCIERA, S.L. <sup>(1)</sup>	1.000.000	503.063	1.503.063	4,57%
DÑA. VANESA HERRERO VALLINA	1.342.207	0	1.342.207	4,08%
D. BLAS HERRERO VALLINA	1.342.207	0	1.342.207	4,08%
<b>TOTAL</b>	<b>3.684.414</b>	<b>503.063</b>	<b>4.187.477</b>	<b>12,73%</b>

- (1) Wilcox Corporación Financiera, S.L. anteriormente denominada Durango Different, S.L. La participación indirecta de Wilcox Corporación Financiera, S.L. es a través de la sociedad Promociones Santa Rosa, S.A.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad distintas de las mencionadas en la anterior tabla y en el apartado 17.2 del presente Documento de Registro, o que siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

A la fecha del presente Documento de Registro Renta Corporación tiene 140.202 acciones en autocartera, representativas del 0,43% de su capital social. No obstante, el Consejo de Administración se encuentra expresamente autorizado para la adquisición derivativa de acciones propias en vistas a cumplir con el Plan de Acciones aprobado por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad del pasado 11 de noviembre de 2014 en el marco de los programas de recompra de acciones propias expresamente regulados en el Reglamento 2273/2003/CE, de 22 de diciembre.

**18.2. Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa**

Los accionistas significativos del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

**18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y d escribir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control**

La Sociedad no tiene conocimiento de que el Emisor sea directa o indirectamente propiedad o esté bajo el control de ninguna persona o entidad, de conformidad con el artículo 42 Código de Comercio.

**18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor**

El Emisor no tiene conocimiento de la existencia de ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en la posición de control en RENTA CORPORACIÓN ni tampoco tiene constancia de la existencia de actuación concertada entre los principales accionistas o pactos parasociales en virtud de los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de la Sociedad.

## **19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS**

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del presente Documento de Registro han tenido lugar operaciones con partes vinculadas.

En relación a los años 2011 y 2012, véase los apartados 3.13, 7, 26 y 33 de las Cuentas Anuales de 2011 y 2012.

Tal y como consta en las Cuentas Anuales de 2013 el importe total neteado de las operaciones comerciales realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2013, esto es, 142.000 € representa el 0,8 % de la cifra de negocio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013. Estas operaciones corresponden a servicios recibidos por parte de Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L., Hilo de Inversiones, S.L., Dinomen S.L., SecondHouse, S.A. y Serom-Serveis Obres i Manteniment, S.L. por importe de 198.000 €. No obstante, se han prestado servicios a Mixta África, S.A. y se han recibido ingresos financieros de ésta por importe de 56.000 €.

A partir del 1 de enero de 2014 y hasta 30 de octubre de 2014 el importe total de operaciones vinculadas es de 292.444 €. De este importe 180.443,64 € corresponden a prestaciones de servicio a SecondHouse, S.A., Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L., D. Juan Gallostra Isern y Dinomen, S.L., 77.000 € en concepto de donación a cuenta del resultado del ejercicio 2014 en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de 22 de octubre de 2014 por el que se acuerda dotar anualmente a la Fundación Renta Corporación de hasta un máximo de 2% del beneficio neto anual del grupo en aras a continuar con la política de responsabilidad social corporativa del grupo y, por último, 35.000 € en concepto de préstamo para el desarrollo de una investigación sobre el problema de estrés hídrico en países de clima árido a la Fundación Renta Corporación.

## **20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS**

### **20.1. Información financiera histórica**

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de €, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este capítulo hace referencia a las cuentas anuales consolidadas para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2013, 31 de diciembre de 2012, y 31 diciembre 2011, todas ellas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes al 31 de diciembre de 2013, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales consolidadas y auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados, pueden consultarse las cuentas anuales consolidadas para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 e informes de auditoría que se encuentran a disposición del público en

la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de RENTA CORPORACIÓN ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)), y que quedan incorporados al presente Documento de Registro por referencia.

Asimismo también se incorpora al presente Documento de Registro por referencia la contestación de fecha 22 de octubre de 2014 de la Sociedad al Requerimiento efectuado por la CNMV el 22 de julio de 2014. La mencionada contestación se encuentra a disposición del público en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de RENTA CORPORACIÓN ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)).

### 20.1.1. Cuentas anuales

A continuación se detallan las cuentas de resultados consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

	(En miles de €)				
	2013	2012	2011	% var. 13/12	% var. 12/11
Ingresos ordinarios	10.059	52.499	150.918	-81%	-65%
Otros ingresos de explotación	6.895	1.788	5.830	286%	-69%
Consumo de mercaderías	(8.990)	(39.637)	(134.355)	-77%	-70%
Gasto por prestaciones a los empleados	(3.251)	(3.668)	(5.721)	-11%	-36%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	(117)	565	(3.592)	-121%	-116%
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	(317)	(514)	(942)	-38%	-45%
Gastos por servicios exteriores	(4.838)	(3.852)	(8.262)	26%	-53%
Otros tributos	(1.492)	(465)	(1.085)	221%	-57%
Exceso de provisiones	-	-	1.720		-100%
Resultados por enajenación de inmovilizado	(8)	(122)	(200)	-93%	-39%
<b>Resultado consolidado de explotación</b>	<b>(2.059)</b>	<b>6.594</b>	<b>4.311</b>	<b>-131%</b>	<b>53%</b>
Costes financieros netos	(3.954)	(3.029)	(1.533)	31%	98%
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>(6.013)</b>	<b>3.565</b>	<b>2.778</b>	<b>-269%</b>	<b>28%</b>
Impuesto sobre las ganancias	(1.115)	468	514	-338%	-9%
<b>Beneficio/(pérdida) del ejercicio procedente operaciones continuadas</b>	<b>(7.128)</b>	<b>4.033</b>	<b>3.292</b>	<b>-277%</b>	23%
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	(5.960)	(415)	-	1336%	
<b>Beneficio/(pérdida) consolidado del ejercicio</b>	<b>(13.088)</b>	<b>3.618</b>	<b>3.292</b>	<b>-462%</b>	<b>10%</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la Sociedad	(13.088)	3.618	3.292	-462%	10%
<b>Ganancias por acción de las actividades que continúan y de las interrumpidas atribuibles a los propietarios de la dominante durante el ejercicio (Euros por acción)</b>					
<b>Ganancias/(pérdidas) básicas por acción:</b>					
- De las actividades que continúan	(0,26)	0,15	0,12		
- De las actividades interrumpidas	(0,22)	(0,02)	-		
<b>Total</b>	<b>(0,48)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,12</b>		
<b>Ganancias/(pérdidas) diluidas por acción:</b>					
- De las actividades que continúan	(0,26)	0,15	0,12		
- De las actividades interrumpidas	(0,22)	(0,02)	-		
<b>Total</b>	<b>(0,48)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,12</b>		

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

(En miles de €)

<b>ACTIVOS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% var. 13/12</b>	<b>% var. 12/11</b>
<b>Activos no corrientes</b>					
Inmovilizado material	125	191	229	-35%	-17%
Activos intangibles	164	440	1.003	-63%	-56%
Cuentas a cobrar a largo plazo	308	63	138	389%	-54%
Activos financieros disponibles para la venta	-	176	420	-100%	-58%
Activos por impuestos diferidos	444	1.309	1.286	-66%	2%
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1.041</b>	<b>2.179</b>	<b>3.076</b>	<b>-52%</b>	<b>-29%</b>
<b>Activos corrientes</b>					
Existencias	145.217	150.677	183.740	-4%	-18%
Clientes y otras cuentas a cobrar	4.231	2.177	4.300	94%	-49%
Préstamos y deudas con partes vinculadas	-	2.872	2.985	-100%	-4%
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	850	204	54	317%	278%
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.092	1.835	3.273	-40%	-44%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>151.390</b>	<b>157.765</b>	<b>194.352</b>	<b>-4%</b>	<b>-19%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>152.431</b>	<b>159.944</b>	<b>197.428</b>	<b>-5%</b>	<b>-19%</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

(En miles de €)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% var. 13/12</b>	<b>% var. 12/11</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad</b>					
Capital	110.268	110.268	110.268	0%	0%
Acciones propias	-2.199	-2.199	-2.199	0%	0%
Diferencia acumulada de conversión	-	-6.069	-6.063	-100%	0%
Ganancias acumuladas y otras reservas	-136.820	-140.438	-143.747	-3%	-2%
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	-13.088	3.618	3.292	-462%	10%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>-41.839</b>	<b>-34.820</b>	<b>-38.449</b>	<b>20,2%</b>	<b>-9,4%</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>Pasivos no corrientes</b>					
Provisión para riesgos y gastos	1.406	4.086	4.512	-66%	-9%
Impuestos diferidos	2.009	1.760	2.200	14%	-20%
Proveedores y otras cuentas a pagar	-	18.937	12.625	-100%	50%
Deudas financieras	-	146.481	180.337	-100%	-19%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>3.415</b>	<b>171.264</b>	<b>199.674</b>	<b>-98%</b>	<b>-14%</b>
<b>Pasivos corrientes</b>					
Proveedores y otras cuentas a pagar	31.378	10.320	19.769	204%	-48%
Deudas financieras	159.475	13.171	16.434	1111%	-20%
Deudas partes vinculadas	2	9	-	-78%	
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>190.855</b>	<b>23.500</b>	<b>36.203</b>	<b>712%</b>	<b>-35%</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>194.270</b>	<b>194.764</b>	<b>235.877</b>	<b>0%</b>	<b>-17%</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>	<b>152.431</b>	<b>159.944</b>	<b>197.428</b>	<b>-5%</b>	<b>-19%</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

En las siguientes tablas se presentan los estados consolidados de cambio en el Patrimonio Neto para los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>				<b>Total patrimonio neto</b>
	<b>Capital</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Diferencias acumuladas de conversion</b>	<b>Ganancias acumuladas y otras reservas</b>	
<b>Saldo a 1 de enero de 2013</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(136.820)</b>	<b>(34.820)</b>
Diferencias de conversión	-	-	6.069	-	6.069
Resultado del ejercicio	-	-	-	(13.088)	(13.088)
<i>Total ingresos y gastos del ejercicio</i>	-	-	6.069	(13.088)	(7.019)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>-</b>	<b>(149.908)</b>	<b>(41.839)</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013.

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>				<b>Total patrimonio neto</b>
	<b>Capital</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Diferencias acumuladas de conversion</b>	<b>Ganancias acumuladas y otras reservas</b>	
<b>Saldo a 1 de enero de 2012</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(6.063)</b>	<b>(140.455)</b>	<b>(38.449)</b>
Diferencias de conversión	-	-	(6)	-	(6)
Resultado del ejercicio	-	-	-	3.618	3.618
<i>Total ingresos y gastos del ejercicio</i>	-	-	(6)	3.618	3.612
Otras variaciones	-	-	-	17	17
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(136.820)</b>	<b>(34.820)</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2012.

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>				<b>Total patrimonio neto</b>
	<b>Capital</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Diferencias acumuladas de conversion</b>	<b>Ganancias acumuladas y otras reservas</b>	
<b>Saldo a 1 de enero de 2011</b>	<b>110.268</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(5.141)</b>	<b>(142.842)</b>	<b>(41.000)</b>
Diferencias de conversión	-	-	(922)	-	(922)
Resultado del ejercicio	-	-	-	3.292	3.292
<i>Total ingresos y gastos del ejercicio</i>	-	-	(922)	3.292	2.370
Reserva Plan Acciones	-	-	-	73	73
Enajenación acciones propias	-	1.086	-	(1.086)	-
Otras variaciones	-	-	-	108	108
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(6.063)</b>	<b>(140.455)</b>	<b>(38.449)</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2011.

En la siguiente tabla se presentan los estados consolidados de flujos de efectivo a 31 de diciembre 2013, 2012 y 2011:

(En miles de €)

<i>ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</i>	2013	2012	2011	% var. 13/12	% var. 12/11
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>					
Efectivo utilizado por las operaciones	149	40.106	108.547	-99%	-63%
Intereses (pagados)/cobrados	(164)	(844)	(979)	-81%	-14%
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de explotación</b>	<b>(15)</b>	<b>39.262</b>	<b>107.568</b>	<b>-100%</b>	<b>-64%</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>					
Adquisición de inmovilizado material	-	(10)	(107)	-100%	-91%
Ingresos por venta de inmovilizado material	17	-	-		
Adquisición de activos intangibles	-	(22)	(111)	-100%	-80%
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	(850)	(150)	(1.910)	467%	-92%
Otros activos financieros	2.368	533	1.089	344%	-51%
Reembolso de depósitos y fianzas	-	76	-	-100%	
<b>Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión</b>	<b>1.535</b>	<b>427</b>	<b>(1.039)</b>	<b>259%</b>	<b>141%</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>					
Obtención de financiación	-	2.703	191.596	-100%	-99%
Reembolso de financiación	(1.948)	(41.417)	(312.660)	-95%	-87%
Aplazamiento IVA	(315)	(2.413)	(3.941)	-87%	-13%
<b>Efectivo neto generado en actividades de financiación</b>	<b>(2.263)</b>	<b>(41.127)</b>	<b>(125.005)</b>	<b>-94%</b>	<b>-67%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1.835	3.273	21.749	-44%	-85%
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	1.092	1.835	3.273	-40%	-44%
<b>(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(743)</b>	<b>(1.438)</b>	<b>(18.476)</b>	<b>-48%</b>	<b>-92%</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

En la siguiente tabla se presenta el efectivo generado por las operaciones a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

(En miles de €)

<b>EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>% var. 13/12</b>	<b>% var. 12/11</b>
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	(13.088)	3.618	3.292	-462%	10%
<b>Ajustes de:</b>					
Impuestos	1.115	(468)	(514)	-338%	-9%
Amortización de inmovilizado material y deterioro valor	41	48	187	-15%	-74%
Amortización de activos intangibles	276	466	755	-41%	-38%
(Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material e intangible	8	122	200	-93%	-39%
Pérdidas por deterioros de operaciones comerciales	-	(426)	3.592	-100%	-112%
Correcciones valorativas por deterioro	(3.136)	2.713	(17.721)	-216%	-115%
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	695	505	1.160	38%	-56%
Variación de provisiones	(2.680)	-	-		
Ingresos por intereses	(169)	(735)	(1.660)	-77%	-56%
Gasto por intereses	3.428	3.259	2.032	5%	60%
Exceso de provisiones	-	-	(1.720)		-100%
Dotación plan de acciones	-	-	73		-100%
Otros ingresos y gastos	-	22	(76)	0%	-129%
<b>Variaciones en el capital circulante</b>					
Existencias	8.596	30.350	113.859	-72%	-73%
Diferencias de conversión en el circulante	6.069	(6)	(922)	-101250%	-99%
Clientes y otras cuentas a cobrar	(1.283)	2.123	2.826	-160%	-25%
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	181	6.312	-	-97%	
Proveedores y otras cuentas a pagar	96	(7.797)	3.184	-101%	-345%
<b>Efectivo utilizado en las operaciones</b>	<b>149</b>	<b>40.106</b>	<b>108.547</b>	<b>-100%</b>	<b>-63%</b>

Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

## 20.1.2. Comentario de variaciones significativas de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas

### a) Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios del periodo analizado se ven fuertemente influenciados por las ventas realizadas a entidades financieras de activos inmobiliarios por dación en pago. En el ejercicio 2011 representaron 117,9 millones de euros mientras que en 2012 fueron de 36,2 millones de euros. Adicionalmente, las ventas han ido disminuyendo por una parte por la bajada de actividad en el mercado y por otra parte, por la intensificación en la estrategia de incrementar las operaciones de prestaciones de servicio con un volumen de ingresos inferiores.

### b) Otros ingresos de explotación

Son los ingresos que han tenido mayor crecimiento, en gran medida provienen de la gestión y prestación de servicios de operaciones y en 2013 han representado 5,7 millones de ingreso. En el ejercicio 2011 el importe elevado corresponde principalmente a la recuperación de un activo de su cartera previa al 2009.

### c) Consumos de mercaderías

Su evolución y tendencia es similar a la de ingresos ordinarios. Los márgenes brutos elevados de los ejercicios 2011 y 2012 son consecuencia principalmente de

las daciones en pago de activos inmobiliarios a las entidades financieras comentadas anteriormente.

d) Gastos por prestaciones a los empleados

Gasto que se ha ido reduciendo en el periodo analizado. En el ejercicio 2011 se produjeron gastos indemnizatorios de 1,1 millones de euros, reduciéndose la plantilla media de 57 personas en 2011 a 48 personas en 2012. En 2013 el gasto se reduce en 0,4 millones de euros a pesar de incurrirse en un gasto de 0,6 millones de euros en indemnizaciones, la media de la plantilla pasa de 48 a 24 personas.

e) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales. Exceso de provisiones

En el ejercicio 2011 se produjeron un par de hechos de carácter litigioso que provocaron una cifra de gasto mayor de lo habitual en cuanto a provisiones comerciales (3,6 millones de euros). Por otra parte también se aplicaron provisiones tributarias por 1,7 millones de euros ante potenciales escenarios negativos de interpretación normativa.

f) Amortización y pérdidas relacionadas con activos

En el ejercicio 2011 se produjeron 0,2 millones de euros de pérdidas por enajenación de inmovilizado. La disminución gradual del epígrafe de amortizaciones es consecuencia de la baja inversión en activos de este tipo por una parte y por otra parte van quedando elementos totalmente amortizados siendo la base menor.

g) Gastos por Servicios Exteriores

En el ejercicio 2011, hubo un efecto neto de pérdida de opciones de compra de 1,8 millones de euros así como gastos de la refinanciación bancaria por 2,0 millones de euros, estos dos hechos junto con un mayor importe de gastos generales situaba a este tipo de gastos en 8,3 millones de euros. En el ejercicio 2012, se redujeron los gastos generales en aproximadamente en un 25% dado el control de gastos realizado por el Grupo. En el ejercicio 2013, los gastos aumentan por el aumento de operaciones con gastos variables de venta en 1,4 millones de euros y por los gastos relacionados con el concurso de acreedores por 0,8 millones de euros, estos impactos se atenúan por una reducción de gastos generales operativos de 0,9 millones de euros en línea con la reducción de gastos seguida por el Grupo.

h) Otros tributos

Son de carácter municipal principalmente y varían en función de las operaciones realizadas en cada periodo y de los activos inmobiliarios que se poseen en cada momento.

i) Resultado consolidado de explotación

El resultado de explotación del ejercicio 2013 es negativo debido básicamente a las medidas relacionadas con la declaración de Concurso de Acreedores que han

supuesto unos costes elevados en cuanto a profesionales asesores, administración concursal y por la declaración de un expediente de regulación de empleo. De no haber tenido estos impactos, el resultado hubiera continuado siendo positivo de igual forma que en los dos ejercicios anteriores.

A pesar de que el resultado de explotación del ejercicio 2013 sea negativo y empeore respecto a los de los ejercicios 2011 y 2012, se aprecia una tendencia positiva en la evolución de la explotación económica del Grupo ya que en el último trimestre del 2013 se obtuvieron beneficios ordinarios provenientes de la actividad normal del Grupo sin tener en cuenta las ventas a entidades financieras como en los años anteriores en virtud de las ventanas de salida contempladas en el crédito sindicado firmado en el 2009.

Los resultados de los ejercicios 2011 y 2012 vienen determinados en gran parte por los márgenes generados en las daciones de activos inmobiliarios, generando un beneficio de explotación.

j) Costes financieros

El resultado financiero neto ordinario en el ejercicio 2012 frente al ejercicio anterior mejora en 1,8 millones de euros debido a la reducción de deuda financiera que se produce. No obstante, en el ejercicio 2011 se produce un ingreso financiero extraordinario fruto de la renegociación de deuda con las entidades financieras de 3,3 millones de euros. En el ejercicio 2013, el aumento del coste financiero se produce por hechos puntuales relacionados con litigios y regularizaciones de deuda.

k) Resultado consolidado antes de impuestos

Para el ejercicio 2011 se obtiene la cifra de beneficios de 2,8 millones de euros, en el ejercicio 2012 3,6 millones de euros y en el ejercicio 2013 6,0 millones de euros de pérdidas.

l) Impuesto sobre las ganancias

Dada la situación por la que el Grupo tiene Bases Imponibles fiscales negativas de importe significativo, los principales efectos relacionados con el impuesto sobre las ganancias del periodo analizado están relacionados con los impuestos diferidos.

m) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos

Como consecuencia de las liquidaciones de diversas sociedades filiales en el ejercicio 2013 se ha reconocido una pérdida de 6,0 millones de euros, reexpresándose también la cifra comparativa del ejercicio 2012 en 0,4 millones de euros.

n) Resultado consolidado del ejercicio

El resultado consolidado del ejercicio 2011 arrojó una cifra de beneficios de 3,3 millones de euros, en el ejercicio 2012 un beneficio de 3,6 millones de euros mientras que para el ejercicio 2013 se produjeron pérdidas por 13,1 millones de euros. En los ejercicios 2012

y 2013 se consiguió reducir gastos de forma significativa, aunque para ello en ambos ejercicios se tuvo que incurrir en costes de saneamiento (indemnizaciones y gastos concursales).

La aplicación del tratamiento contable exigido por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) respecto a la liquidación de las sociedades filiales internacionales dio lugar al reconocimiento de un doble impacto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2013:

- Impacto de -1,7 millones de euros en el apartado de Gastos Financieros debido al ajuste de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de tales sociedades.
- Impacto de -6,0 millones de euros en una nueva línea de Resultado por actividades interrumpidas, debido a las Diferencias de Conversión.

Como consecuencia de estos impactos y un resultado previo sin estos efectos de -5.4 millones de euros, en el ejercicio 2013 se obtuvo un resultado negativo de -13,1 millones de euros.

### **20.1.3. Comentario de variaciones significativas de las principales partidas del Balance Consolidado**

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas del Balance de situación anteriormente presentado correspondiente al 31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011:

#### a) Activos intangibles

Los activos intangibles incluyen las aplicaciones informáticas, que recogen las licencias para programas informáticos adquiridas y que se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para el uso del programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (cuatro años) siguiendo el método lineal. La disminución de cada año corresponde a la dotación a la amortización anual básicamente.

#### b) Activos financieros disponibles para la venta

El activo financiero disponible para la venta correspondiente a la inversión en la sociedad MIXTA AFRICA, S.A. fue enajenado durante el ejercicio 2013 debido a su drástica reducción de valor.

c) Activos por impuestos diferidos

Corresponden al efecto fiscal relacionado con operaciones muy puntuales o en su caso a la activación de los importes de gastos financieros no deducibles fiscalmente en el ejercicio.

d) Existencias

Es la mayor partida del balance e incluye (i) la compra de activos inmobiliarios (suelo e inmuebles) para su posterior venta, (ii) las actuaciones de transformación realizadas sobre los mismos y (iii) las opciones de compra adquiridas a terceros. La reducción del saldo en el ejercicio 2012 básicamente es debido a la venta de un activo de cartera previa al año 2009 a entidades financieras del crédito sindicado que ejercieron su derecho a amortizar la totalidad de su deuda. Mientras que en el ejercicio 2013 las disminuciones provienen de las ventas ordinarias del Grupo, no habiendo habido ventas extraordinarias a entidades financieras, y a su vez, no se han adquiridos nuevos inmuebles. Las adquisiciones realizadas han sido opciones de compra sobre activos inmobiliarios cuya prima pagada es muy inferior al valor de los activos vendidos anteriormente.

e) Clientes y otras cuentas a cobrar

La reducción del saldo en el ejercicio 2012 básicamente es debido a la reducción de la deuda fiscal a cobrar con Administraciones Públicas en 1,8 millones de euros. Mientras que el aumento que se ha producido en el ejercicio 2013 proviene del aumento de actividad durante el último trimestre de dicho ejercicio produciendo un mayor saldo de clientes a cobrar, que posteriormente han sido cobrados durante el ejercicio 2014.

f) Préstamos y deudas con partes vinculadas

Correspondía a un crédito a cobrar de la sociedad Mixta África, S.A., fue deteriorado y cobrado parcialmente y queda vigente un importe de 250 mil euros a cobrar en 2015.

g) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Corresponde básicamente a imposiciones en productos financieros de bajo riesgo. Su importe varía en función de las necesidades de tesorería al cierre de cada ejercicio.

h) Patrimonio Neto

El patrimonio neto para los tres ejercicios es negativo como consecuencia de las pérdidas acumuladas. El movimiento del mismo proviene de la variación del resultado así como en el ejercicio 2013 de la eliminación de las diferencias de conversión al liquidarse las sociedades filiales extranjeras que generaban dichas diferencias (6,0 millones euros). Ver comentarios adicionales en el apartado 20.1.5 del presente Documento de Registro.

A su vez, cabe destacar la existencia de préstamos participativos dentro de la deuda a corto y largo plazo por valor de 44,9 millones de euros que se consideran patrimonio neto a los efectos mercantiles de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, lo cual da lugar a:

año 2013	
Patrimonio y pasivos	Total
Capital y Reservas	-28,8
Resultado del Período	-13,1
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>-41,9</b>
Préstamo participativo	44,9
<b>Patrimonio Neto mercantil</b>	<b>3,0</b>

i) Provisión para riesgos y gastos

Son provisiones dotadas ante litigios o posibles litigios, responsabilidades, entre otros. La disminución principal corresponde a la resolución del principal litigio en el cual estaba inmerso el Grupo.

j) Deudas financieras no corrientes y corrientes

Deuda bancaria que disminuyó en el ejercicio 2012 respecto al ejercicio anterior motivado por la dación en pago de activos inmobiliarios a cambio de amortización de deuda. En el ejercicio 2013 se mantuvo estable respecto al ejercicio anterior.

k) Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes y corrientes

Los proveedores y otras cuentas a pagar incluyen los siguientes conceptos: (i) Acreedores comerciales; (ii) Remuneraciones pendientes de pago; (iii) Otras cuentas a pagar; (iv) Ingresos diferidos; (v) Anticipos de clientes (Arras); y (vi) Seguridad Social y otros impuestos.

En el ejercicio 2012 se redujo la deuda por el pago de unas cuentas en participación mientras que en el ejercicio 2013 aumenta principalmente por situarse el Grupo en situación concursal y consecuentemente quedar pendiente de pago la deuda pre-concursal.

#### **20.1.4. Comentario a las variaciones significativas de los Estados de Flujo Efectivo Consolidado**

El flujo total de efectivo y equivalentes al efectivo fue de -743 mil euros en 2013, de -1.438 mil euros en 2012 y de -18.476 mil euros en 2011. La disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo se distribuyó de la siguiente forma:

- El efectivo utilizado en las actividades de explotación fue de 107.568 mil euros en 2011, 39.262 mil euros en 2012 y -15 mil euros en 2013. Esta variación en los ejercicios 2011 y 2012 se debe principalmente a la disminución de existencias motivado por las daciones de estos activos para amortizar deuda financiera.

- El efectivo neto procedente de las actividades de inversión fue de -1.039 mil euros en 2011, 427 mil euros en 2012 y 1.535 mil euros en 2013. Las variaciones vienen originadas principalmente por el movimiento de activos financieros.
- El efectivo neto procedente de las actividades de financiación fue de -125.005 mil euros en 2011, -41.127 mil euros en 2012 y -2.263 mil euros en 2013. Esta disminución es principalmente atribuible en 2011 y 2012 a las daciones de activos inmobiliarios para amortizar deuda financiera.

#### **20.1.5. Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.**

En el ejercicio 2011 las principales variaciones provienen del movimiento de las diferencias acumuladas de conversión, del resultado del ejercicio así como de la enajenación de acciones relacionada con un Plan de acciones que finalizaba en dicho ejercicio.

En el ejercicio 2012 la principal variación correspondió al resultado del propio ejercicio.

En el ejercicio 2013 las principales variaciones son motivadas por la eliminación de las diferencias acumuladas de conversión dado que se liquidaron las sociedades filiales extranjeras que generaban dichas diferencias, así como el resultado del ejercicio.

#### **20.1.6. Principales políticas contables y notas explicativas**

Las principales políticas contables y las notas explicativas se incluyen en las Cuentas Anuales consolidadas y auditadas.

#### **20.2. Información financiera pro forma**

No procede la inclusión de información financiera pro-forma.

#### **20.3. Estados financieros**

Véase el apartado 20.1 anterior del presente Documento de Registro así como las Cuentas Anuales consolidadas cerradas a 31 de Diciembre del 2011, 2012 y 2013 depositadas en la CNMV y en el domicilio y en la página web de la Sociedad.

#### **20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual**

##### **20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación del alcance o una denegación de opinión, se reproducirán íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos**

Las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 2011, 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre 2013, preparadas aplicando el Plan

General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes a los mismos ejercicios, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera (“**NIIF**”), han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 contienen una opinión favorable sin salvedades.

No obstante lo anterior, el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2013 contienen un párrafo de énfasis sobre la gestión continuada de la Compañía y el Grupo, los cuales se transcriben a continuación:

### **Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011**

*“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 5.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de gestión continuada. No obstante, tal como se indica en la nota mencionada, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad del Grupo consolidado para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas estas circunstancias por otras que mitigan las dificultades originadas por las primeras. Sin embargo, las condiciones actuales del mercado inmobiliario y la propia duda que generan los factores causantes descritos en dicha nota, ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo consolidado para continuar con sus operaciones”.*

### **Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012**

3. *“La falta de liquidez y las dificultades para encontrar financiación han llevado al Grupo consolidado a una situación de tensión de su tesorería que no le va a permitir abordar los pagos futuros previstos. Como consecuencia de ello, con fecha 19 de marzo de 2013 los Administradores solicitaron el concurso voluntario de acreedores de las sociedades RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U., que forman parte del Grupo consolidado, el cual ha sido formalmente declarado el 27 de marzo de 2013 por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona. En este contexto, tal y como se indica en la Nota 37 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo consolidado, después del cierre del ejercicio, ha incurrido en causas de vencimiento anticipado del préstamo sindicado firmado en mayo de 2009 y de otras deudas. Esta situación implica que la totalidad de la financiación bancaria así como otras deudas, que se encuentran clasificadas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas como pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2012 por importe de 146.481 miles de euros y 18.937 miles de euros, respectivamente, pasen a ser exigibles durante el ejercicio 2013, al no tener el Grupo el derecho*

*incondicional a diferir pagos en al menos los doce meses siguientes, y por tanto, tendrían la consideración de pasivos corrientes.*

*Todas estas circunstancias ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo consolidado para continuar con sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos, por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas consolidadas adjuntas.”*

### **Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013**

3. *“La falta de liquidez derivada de la larga duración de la crisis del mercado inmobiliario, unido a las dificultades del Grupo para encontrar financiación adicional, llevó a que con fecha 19 de marzo de 2013 los Administradores de la Sociedad dominante presentasen ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona la solicitud de concurso voluntario de acreedores de las sociedades RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U., que forman parte del Grupo consolidado al 31 de diciembre de 2013, el cual fue formalmente declarado el 27 de marzo de 2013 por la Magistrada de dicho Juzgado. Con fecha 29 de enero de 2014 fue admitida a trámite la propuesta de Convenio conjunto por el mencionado Juzgado, el cual requirió, asimismo, la celebración de una Junta de Acreedores que debería votar la propuesta de convenio el 21 de marzo de 2014. Sin embargo, dicha Junta de Acreedores ha sido aplazada hasta el 9 de mayo de 2014 con la finalidad de permitir a los acreedores financieros más relevantes completar sus procesos internos de decisión a fin de que dichos acreedores se adhieran a la propuesta de convenio presentada por las sociedades concursadas.*

*En consecuencia, a fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el Grupo continúa en fase concursal, a la espera de la adhesión de los acreedores a la propuesta de convenio y el levantamiento del Concurso de Acreedores mediante sentencia firme por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona. Estas circunstancias, junto con otros factores mencionados en las Notas 5.2 y 36 de la memoria consolidada adjunta, indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.”*

#### **20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. realizó una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2014.

**20.4.3. Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados**

Salvo la información incorporada desde los estados financieros auditados del emisor, el resto de información del presente Documento de Registro incorpora datos no auditados extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión, la información financiera intermedia a junio de 2014 que fue objeto de revisión limitada y la información financiera intermedia a septiembre de 2014.

**20.5. Edad de la información financiera más reciente**

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada de RENTA CORPORACIÓN corresponde el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013. No obstante, se ha realizado una revisión limitada de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2014 por parte de los auditores del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Asimismo también existe información trimestral a 30 de septiembre de 2014, aunque ésta no ha sido objeto ni de auditoría ni de revisión limitada por el auditor de la Sociedad.

**20.6. Información intermedia y demás información financiera**

**20.6.1. Si el Emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el Documento de Registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo**

El Emisor ha publicado información financiera trimestral no revisada a 30 de septiembre de 2014. Dicha información se encuentra a disposición del público en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de RENTA CORPORACIÓN ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)), y queda incorporada al presente Documento de Registro por referencia.

La información financiera incluida en este capítulo hace referencia a los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2014, todos ellos preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), no auditados y elaborados a partir de los registros contables internos de la Sociedad.

Puede consultarse dicha información en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de RENTA CORPORACIÓN ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)), y queda incorporada al presente Documento de Registro por referencia.

En la tabla siguiente se muestran las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada del Grupo.

(En miles de €)

	jun-14	jun-13	% var. 14/13
Ingresos ordinarios	4.380	6.724	-35%
Otros ingresos de explotación	8.259	1.237	568%
Consumo de mercaderías	(32.023)	(6.248)	413%
Coste y gastos de prestación de servicios	(3.152)	-	
Gasto por prestaciones a los empleados	(1.184)	(2.317)	-49%
Gastos por servicios exteriores	(1.397)	(2.090)	-33%
Otros tributos	(87)	(901)	-90%
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	(101)	(176)	-43%
<b>Resultado consolidado de explotación</b>	<b>(25.305)</b>	<b>(3.771)</b>	<b>571%</b>
Costes financieros netos	31.776	(1.258)	-2626%
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>6.471</b>	<b>(5.029)</b>	<b>-229%</b>
Impuesto sobre las ganancias	2.009	-	
<b>Resultado consolidado del periodo</b>	<b>8.480</b>	<b>(5.029)</b>	<b>-269%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad	8.480	(5.029)	-269%
<b>Ganancias/(pérdidas) por acción para el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad durante el periodo</b> (expresado en Euros por acción)			
Básicas	0,31	(0,19)	
Diluidas	0,31	(0,19)	

**Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014 y a 30 de junio de 2013.**

Con fecha 11 de junio de 2014, se aprobó judicialmente la adjudicación de activos inmobiliarios del Grupo a favor de las entidades financieras del crédito sindicado, si bien la transmisión de los activos se produjo el 15 de octubre de 2014. Por el diferencial entre el valor de los activos adjudicados y la deuda amortizada se ha producido un beneficio de 4,9 millones de euros, que se desglosa en una pérdida por deterioro de las existencias por un importe de 28,3 millones de euros y un ingreso financiero por 33,1 millones de euros como consecuencia de la quita resultante de la amortización de la deuda por encima del valor razonable de las existencias adjudicadas.

A este resultado se le debe sumar 2,0 millones de euros del efecto fiscal diferido de los costes financieros capitalizados en las existencias adjudicadas.

La partida de ingresos ordinarios disminuye principalmente debido a que en el periodo anterior se registró una adjudicación de un activo por 2,7 millones de euros.

La partida de otros ingresos de explotación aumenta como consecuencia del incremento de las operaciones de prestaciones de servicios, tanto en número como en el volumen individual de cada una de ellas.

Los gastos de personal han disminuido respecto al ejercicio anterior en 1,1 millones de euros, en parte por la reducción de personal realizada en el ejercicio anterior y en parte por el coste en indemnizaciones que supuso dicha reducción de personal.

Los gastos de servicios exteriores disminuyen como fruto del seguimiento en la reducción de costes emprendido desde hace varios ejercicios.

El resultado ordinario del periodo (8,5 millones de euros), sin considerar el beneficio de 6,9 millones de euros relacionado con la adjudicación de activos, ni los 4,9 millones de euros provenientes del efecto de la dación de activos de más de 2 millones de euros que corresponden al efecto fiscal diferido, se situaría en un beneficio de 1,6 millones de euros, mejorando significativamente respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

En la tabla siguiente se muestran las principales partidas del Balance Consolidado del Grupo a 30 de junio de 2014. En esta ocasión los datos comparativos del balance corresponden al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013.

(En miles de €)			
<b>ACTIVOS</b>	<b>jun-14</b>	<b>2013</b>	<b>% variac. Jun-14/13</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	116	125	-7%
Activos intangibles	81	164	-51%
Cuentas a cobrar a largo plazo	308	308	0%
Activos por impuestos diferidos	444	444	0%
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>949</b>	<b>1.041</b>	<b>-9%</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	116.212	145.217	-20%
Clientes y otras cuentas a cobrar	3.935	4.231	-7%
Préstamos y deudas con partes vinculadas	35	-	
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	850	850	0%
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.636	1.092	233%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>124.668</b>	<b>151.390</b>	<b>-18%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>125.617</b>	<b>152.431</b>	<b>-18%</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014 y cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2013.

Las existencias disminuyen en un 20% como consecuencia de la adjudicación de activos comentada anteriormente, por la cual se han depreciado los activos en 28,3 millones de euros.

También es destacable el aumento del efectivo y equivalentes de efectivo como consecuencia de la tesorería generada por las operaciones en el primer semestre de 2014.

(En miles de €)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>jun-14</b>	<b>2013</b>	<b>% variac. Jun-14/13</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital y prima de emisión	110.268	110.268	0%
Acciones propias	(2.199)	(2.199)	0%
Ganancias acumuladas y otras reservas	(149.908)	(136.820)	10%
Resultado del ejercicio	8.480	(13.088)	-165%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(33.359)</b>	<b>(41.839)</b>	<b>-20%</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisión para riesgos y gastos	1.406	1.406	0%
Impuestos diferidos	-	2.009	-100%
<b>Total pasivosno corrientes</b>	<b>1.406</b>	<b>3.415</b>	<b>-59%</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas a pagar	97.241	31.378	210%
Deudas financieras	60.327	159.475	-62%
Deudas partes vinculadas	2	2	0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>157.570</b>	<b>190.855</b>	<b>-17%</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>158.976</b>	<b>194.270</b>	<b>-18%</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>	<b>125.617</b>	<b>152.431</b>	<b>-18%</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014 y cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2013.

El movimiento del patrimonio neto es consecuencia exclusivamente del resultado del periodo. El patrimonio neto del Grupo seguía siendo a junio de 2014 negativo, detallado en el apartado 10.1 del presente Documento de Registro. No obstante, con posterioridad y tras el levantamiento del Concurso de Acreedores, el Grupo se sitúa con un patrimonio positivo de aproximadamente 29 millones de euros.

La reducción total de los impuestos diferidos pasivos viene motivada por el efecto fiscal relacionado con la adjudicación de los activos inmobiliarios comentada anteriormente.

El aumento de proveedores y otras cuentas a cobrar también es consecuencia básicamente de la adjudicación de los activos en un importe de 65,4 millones de euros, importe por el cual se venderán dichos activos a las entidades financieras en el cuarto trimestre del ejercicio 2014, se recoge en una cuenta de anticipos de clientes.

Mientras que la deuda financiera disminuye principalmente también por la adjudicación de los activos en dación en pago mencionada anteriormente en 98,3 millones de euros.

En las tablas siguientes se muestra el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto de la Sociedad a 30 de junio de 2014.

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad <sup>(1)</sup></b>				
	<b>Capital</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Diferencias acumuladas de conversion</b>	<b>Ganancias acumuladas y otras reservas</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2014</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	-	<b>(149.908)</b>	<b>(41.839)</b>
Resultado del periodo	-	-	-	8.480	8.480
<i>Total ingresos y gastos del periodo</i>	-	-	-	8.480	8.480
<b>Saldo a 30 de junio de 2014</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	-	<b>(141.428)</b>	<b>(33.359)</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014

El movimiento patrimonial viene exclusivamente generado por el resultado del periodo.

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>				
	<b>Capital</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Diferencias acumuladas de conversion</b>	<b>Ganancias acumuladas y otras reservas</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2013</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(136.820)</b>	<b>(34.820)</b>
Diferencias de conversión	-	-	4.659	-	4.659
Resultado del periodo	-	-	-	(5.029)	(5.029)
<i>Total ingresos y gastos del periodo</i>	-	-	4.659	(5.029)	(370)
Otras variaciones	-	-	-	(6.343)	(6.343)
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>110.268</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(1.410)</b>	<b>(148.192)</b>	<b>(41.533)</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2013

El movimiento patrimonial se produce por el resultado del periodo así como por la liquidación de algunas de las filiales internacionales del Grupo.

En la tabla siguiente se muestra el Estado Consolidado de Flujos de Efectivo de la Sociedad, calculado por el método indirecto, a 30 de junio de 2014.

(En miles de €)

<b>ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>De 1 de enero a 30 de junio</b>		<b>% variac. 14/13</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Efectivo utilizado por las operaciones	69.459	706	9738%
Intereses pagados	-	(801)	-100%
Efectivo neto utilizado en actividades de explotación	<b>69.459</b>	<b>(95)</b>	<b>-73215%</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inmovilizado material	(9)	-	
Adquisición de activos intangibles	(35)	-	
Enajenación de inmovilizado material	-	4	
Enajenación de activos financieros	-	1.552	
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión	<b>(44)</b>	<b>1.556</b>	<b>-103%</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
Devolución de deuda financiera	(66.871)	(1.775)	3667%
Pago de otras deudas	-	(317)	-100%
Efectivo neto generado en actividades de financiación	<b>(66.871)</b>	<b>(2.092)</b>	<b>3097%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	1.092	1.835	-40%
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del periodo	3.636	1.204	202%
<b>(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>2.544</b>	<b>(631)</b>	<b>-503%</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014 y a 30 de junio de 2013.

El efectivo generado por las operaciones se sitúa a 30 de junio de 2014 en los 69,5 millones de euros. Dicha variación está ligada principalmente a la adjudicación de activos comentada anteriormente.

El efectivo neto utilizado en las actividades de inversión es poco relevante dado que no se han producido movimientos en el inmovilizado ni en los instrumentos financieros que sean significativos.

En cuanto a los recursos utilizados por la financiación, también están relacionados con la adjudicación de activos comentada.

En la tabla siguiente se muestra el Efectivo Generado por las operaciones del Grupo para el periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2014.

(En miles de €)

<b>EFFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES</b>	<b>De 1 de enero a 30 de junio</b>		<b>% var. 14/13</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	6.471	(5.029)	-229%
<b>Ajustes de:</b>			
Amortización de inmovilizado material	18	22	-18%
Amortización de activos intangibles	83	154	-46%
(Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material	-	1	
Correcciones valorativas por deterioro	28.269	3.028	834%
Variaciones de provisiones	0	(3.488)	-100%
Ingresos financieros	(33.154)	(1.685)	1868%
Gastos financieros	1.378	2.708	-49%
Variación valor razonable activos financieros disponibles para la venta	-	695	-100%
Diferencia de cambio	-	4.659	-100%
Otros ingresos y gastos	-	(6.343)	-100%
<b>Variaciones en el capital circulante</b>			
Existencias	736	2.369	-69%
Clientes y otras cuentas a cobrar	296	543	-45%
Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes	65.362	3.072	2028%
<b>Efectivo utilizado en las operaciones</b>	<b>69.459</b>	<b>706</b>	<b>9738%</b>

Datos extraídos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, no auditados, a 30 de junio de 2014 y a 30 de junio de 2013.

El efectivo generado por las operaciones es consecuencia principalmente de la adjudicación de activos comentada anteriormente, teniendo su impacto en las líneas de “Correcciones valorativas por deterioro”, “Ingresos financieros” y “Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes”. Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta para obtener el efectivo generado el resultado conseguido por el Grupo durante el período

**20.6.2. Si la fecha del Documento de Registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo)**

Véase el apartado 20.6.1. de este Documento de Registro.

## **20.7. Política de dividendos**

**20.7.1. Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable**

De acuerdo con los artículos 59 y 60 de los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN únicamente podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas por la normativa de aplicación y los Estatutos Sociales y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

Asimismo, la política de dividendos y el importe de los mismos que se repartan, en su caso, en el futuro dependerá de una serie de factores como pueden ser, a título enunciativo pero no exhaustivo, el volumen de ingresos de la Sociedad, su situación financiera, el flujo de caja, las inversiones, el plan de negocio de la Sociedad, etc.

El Consejo de Administración y la Junta de Accionistas de la Sociedad no han acordado el pago de dividendos durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

No existe ninguna restricción al reparto de dividendos de la Sociedad distinta de las previstas para la legislación vigente.

## **20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje**

Salvo por lo dispuesto en este Documento de Registro acerca del Concurso de Acreedores en el que se encuentra la Sociedad, únicamente existe un procedimiento judicial que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo. Se trata de un Recurso de Apelación interpuesto por la AEAT en fecha 8 de octubre de 2014 contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil de 8 de septiembre de 2014. En dicho recurso, la AEAT solicita la revocación de la sentencia y la íntegra estimación de la demanda interpuesta el 30 de junio de 2014. En fecha 16 de octubre de 2014 se notificó a la Compañía la admisión a trámite del recurso de apelación y en fecha 31 de octubre de 2014 se presentó la oposición al recurso. A su vez, la Compañía solicita la confirmación de la sentencia del Juzgado de lo Mercantil de 8 de septiembre de 2014 en todos sus términos. El recurso de apelación no suspende la efectividad de la sentencia de 8 de septiembre de 2014, que es ejecutiva aunque no sea firme. La Compañía prevé que el recurso de apelación no se resuelva hasta dentro de 10 o 12 meses aproximadamente. Véase el apartado 1.4 de la Sección Factores de Riesgo.

Por el resto, no existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que el Emisor tenga conocimiento que afecta a la Sociedad o a las sociedades del Grupo), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

No obstante lo anterior, RENTA CORPORACIÓN tenía dotada en años anteriores y mantiene a 30 de junio de 2014 una provisión para riesgos y gastos por importe de 1.204 miles de euros, que cubriría responsabilidad por litigios y otras reclamaciones a los que pudiera hacer frente el Grupo.

## **20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor**

### ***Concurso de acreedores***

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A. fue declarada en concurso voluntario de acreedores por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013. La solicitud de concurso fue presentada conjuntamente tanto por RENTA CORPORACIÓN como por, entre otras, sus filiales participadas al 100% RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES S.A.U., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE

S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS S.L.U. Los motivos de la solicitud de concurso, que fueron explicados en la memoria que se acompañó, fueron: (i) la prolongada crisis de los sectores inmobiliario y financiero; (ii) las inversiones fallidas realizadas en el extranjero en los últimos ejercicios; y (iii) el elevado endeudamiento con entidades financieras y administraciones públicas.

En fecha 12 de abril de 2013 aceptó el cargo el administrador concursal designado por la CNMV, la sociedad RSM GASSÓ AUDITORES S.L.P., representada por D. Francisco Olmo Villaseca.

En fecha 10 de julio de 2013 la administración concursal presentó su informe provisional elaborado conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley Concursal, al que acompañó el inventario de bienes y derechos y la lista de acreedores de RENTA CORPORACIÓN y de las demás sociedades del grupo declaradas en concurso.

Por medio de auto de fecha 20 de diciembre de 2013, se declaró la finalización de la fase común del concurso y la apertura de la fase de convenio, señalándose inicialmente fecha para la celebración de la junta de acreedores para el día 21 de marzo de 2014.

El 24 de enero de 2014, dentro del plazo establecido en el artículo 113.2 de la Ley Concursal, RENTA CORPORACIÓN y las demás sociedades del grupo concursadas presentaron propuesta de convenio, a la que acompañaron el correspondiente plan de viabilidad.

El 18 de febrero de 2014 la administración concursal presentó los textos definitivos de inventario y lista de acreedores de RENTA CORPORACIÓN y de las demás sociedades del grupo concursadas.

En fecha 25 de febrero de 2014 la administración concursal emitió informe de evaluación favorable de la propuesta de convenio y del plan de viabilidad.

Por medio de providencia de 21 de marzo de 2014, el Juzgado suspendió la celebración de la junta de acreedores y señaló nuevamente para el día 9 de mayo de 2014. Por medio de diligencia de fecha 7 de mayo de 2014 se acordó una nueva suspensión de la junta de acreedores, señalándose como fecha definitiva para la celebración de la junta de acreedores el día 13 de junio de 2014.

En fecha 16 de mayo de 2014, las concursadas, conjuntamente con la administración concursal y una mayoría de las entidades financieras que conforman su pasivo bancario presentaron solicitud de adjudicación de activos inmobiliarios ex artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Citar que con fecha 2 de junio 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 pasaban a tener calificación de créditos ordinarios. Su petición, una vez perdido el privilegio especial, es que se le reconociera expresamente que un 50% del principal de su crédito quedará como privilegiado, el otro 50% restante como crédito ordinario y sus intereses como crédito

subordinado. El importe total sobre el que se presenta la alegación es de 9.946 miles de euros.

Por medio de auto de fecha 11 de junio de 2014 el Juzgado acordó la adjudicación de los activos inmobiliarios a favor de las entidades financieras. En esa misma fecha de 11 de junio de 2014 la administración concursal presentó una nueva lista de acreedores con las modificaciones derivadas de la adjudicación de activos mencionada.

El día 13 de junio de 2014 se celebró la junta de acreedores tanto del concurso de RENTA CORPORACIÓN como de las demás sociedades del grupo concursadas. En dicha junta resultó aceptada por los acreedores, con la mayoría suficiente, la propuesta de convenio presentada por RENTA CORPORACIÓN y las sociedades de su grupo concursadas.

El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia de fecha 8 de julio de 2014 por la que aprobó la propuesta de convenio formulada por las sociedades RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE S.A., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE S.L.U., RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES S.A.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS S.L.U. Como consecuencia de la citada sentencia de aprobación del convenio, se despliegan todos los efectos del convenio y cesan todos los efectos de la declaración del concurso, así como a la administración concursal en su cargo.

Con fecha 16 de julio de 2014, Grupo Renta Corporación contestó a la demanda incidental de impugnación de la Agencia Tributaria por la modificación de la lista de acreedores alegando que no se ha infringido ninguna norma, sino un cumplimiento estricto del procedimiento de modificación del texto definitivo de la lista de acreedores tal y como establece la Ley Concursal, quedando pendiente de resolución judicial del contencioso detallado.

En fecha 8 de octubre de 2014, la AEAT ha presentado recurso de apelación contra la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014. En dicho recurso, la AEAT solicita la revocación de la sentencia y la íntegra estimación de la demanda interpuesta el 30 de junio de 2014. En fecha 16 de octubre de 2014 se ha notificado a la Compañía la admisión a trámite del recurso de apelación. La Sociedad presentó en fecha 31 de octubre de 2014 la oposición a dicho recurso, solicitando la confirmación de la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014 en todos sus términos. El recurso de apelación no suspende la efectividad de la sentencia de 8 de septiembre de 2014, que es ejecutiva aunque no sea firme. La Compañía prevé que el recurso de apelación no se resuelva hasta dentro de 10 o 12 meses aproximadamente.

### ***Convenio de Acreedores***

El Convenio aprobado por la Sentencia del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona, de 8 de julio de 2014, establecía que para atender el cumplimiento del mismo se prevé contar con los recursos que vaya generando la continuidad de la actividad empresarial de las sociedades deudoras, en atención al Plan de Viabilidad incluido en el mismo.

El Convenio preveía las siguientes actuaciones con el objetivo de salvaguardar la actividad empresarial y la viabilidad de todas las sociedades concursadas:

- (i) *La fusión por absorción de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U. y RENTA CORPORACIÓN CORE BUSINESS, S.L.U. (las “Sociedades Absorbidas”) por parte de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE ES, S.A.U. (la “Sociedad Absorbente”).*

El convenio aprobado contemplaba la fusión por absorción de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (Sociedad absorbente) con las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y de Renta Corporación Real Estate Core Business, S.L.U. (Sociedades absorbidas). El objetivo de dicha fusión era la concentración de los bienes, derechos y obligaciones de que eran titulares las anteriores sociedades en una sola, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. Los principales beneficios que se obtuvieron de este proceso de reestructuración empresarial fueron la mejora de la capacidad operativa del Grupo; la simplificación de la estructura societaria y ahorro de costes operativos; la racionalización de los servicios de dirección, administrativos y de gestión; la simplificación de la estructura financiera de las sociedades y adecuación a la actividad empresarial que desarrollan en la actualidad; consolidación y dimensionamiento del Grupo en el mercado; consolidación del patrimonio neto de la sociedad resultante de la fusión y por último, la optimización de las pérdidas fiscales acumuladas en las diferentes sociedades del grupo.

El Proyecto común de fusión fue depositado en el Registro Mercantil en fecha 18 de junio de 2014. El 14 de julio de 2014 fue aprobado el proyecto de fusión, iniciándose el mes de oposición en la fecha de publicación del último anuncio de la fusión.

Los acuerdos de fusión de las 3 compañías se publicaron en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 21 de julio de 2014 y en el diario “El Periódico”, de fecha 21 de julio de 2014.

La escritura de fusión por absorción se formalizó en fecha 1 de septiembre de 2014 ante el Notario de Barcelona Don Pedro Ángel Casado Martín con número 1788 de su protocolo y fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 30 de septiembre de 2014.

- (ii) *Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial*

Los acreedores 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.

Para los créditos con privilegio especial de las entidades financieras, se planteaba la adjudicación a favor exclusivo del acreedor que gozara del primer rango hipotecario de los activos libres de cargas, una dación en pago a cambio del 66% de la deuda con este privilegio. Tal adjudicación se realizó el 11 de junio de 2014 a petición del banco agente del crédito sindicado (Bankia), y de Banco Popular, en virtud del acuerdo bilateral suscrito con las sociedades de

Grupo Renta Corporación. La cancelación de deuda resultante fue de 98.561 miles de euros con la entrega de activos por valor de 65.416 miles de euros y una condonación de 33.145 miles de euros.

No obstante, en el momento de formalizar la adhesión al convenio, dichos acreedores eligieron, para la parte de sus créditos que no quedaría cancelada con la adjudicación en pago parcial de los activos afectos a créditos con privilegio especial, entre las alternativas descritas a continuación.

(iii) *Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados*

El Convenio ofrecía a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contiene quitas y esperas y otra que prevé la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente.

Todos los créditos se consideraron vencidos anticipadamente, sin descuento, desde la fecha de eficacia del Convenio (esto es, el 8 de julio de 2014, la “**Fecha de Eficacia**”), sin perjuicio de las quitas, esperas y demás condiciones establecidas en las diferentes alternativas del Convenio.

Las alternativas que se ofrecieron a los acreedores son las siguientes:

1. Alternativa A: Quita progresiva y pago en 8 años:

A los créditos afectados por la presente alternativa les fue aplicada una quita progresiva en función de su importe:

- (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 va desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se aplicó una quita de un 50 % de su importe.
- (iii) A la parte de los créditos que excedía de 50.000 euros se aplicó una quita de un 85 % de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfecerán en un plazo de ocho (8) años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde la Fecha de Eficacia.

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 (2) años desde la Fecha de Eficacia.

- (ii) El 10 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres (3) años desde la Fecha de Eficacia.
- (iii) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro (4) años desde la Fecha de Eficacia.
- (iv) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco (5) años desde la Fecha de Eficacia.
- (v) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis (6) años desde la Fecha de Eficacia.
- (vi) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete (7) años desde la Fecha de Eficacia.
- (vii) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho (8) años desde la Fecha de Eficacia.

Esta alternativa fue de aplicación a aquellos acreedores que no ejercitaron su facultad de elección en los plazos establecidos en los apartados anteriores.

## 2. Alternativa B: Conversión o mantenimiento de créditos participativos

Los créditos que quedaron 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.

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa serán satisfechos del siguiente modo:

- 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. Dicha ampliación de capital fue acordada por la Junta General de 11 de noviembre de 2014. A fin de determinar la participación que corresponda a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de la Sociedad, se establece que por cada 5,9 euros de crédito que quede satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignará a cada acreedor una acción (de 1 euro de valor nominal), sin que en ningún caso la participación de cada acreedor pueda ser igual o superior al 5 % del capital social resultante de la ampliación. A los efectos de lo previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el momento de la ampliación de capital, los créditos que se conviertan en acciones se considerarán totalmente líquidos, vencidos y exigibles.

- En el restante 30 % de su importe, a través de la realización de activos y en función de la caja libre disponible que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. Se entiende por caja libre disponible el saldo medio de los dos últimos meses de los ejercicios, después de deducir todos los costes operativos y una caja mínima de seguridad. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se destinará el 50 % de la caja libre disponible 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.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente alternativa quedarán garantizadas mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria por importe de 15 millones de euros.

Por lo que respecta al Crédito Sindicado en la parte que no fue cancelada con la adjudicación de activos autorizada por el auto de 11 de junio del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona de adjudicación por dación en pago, las entidades financieras del Crédito Sindicado se han adherido al Convenio, todas ellas a esta alternativa b en concreto. Por tanto, sus créditos pasan ahora a regirse por lo previsto en el Convenio, en lugar de por el Crédito Sindicado.

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

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa fueron convertidos a créditos participativos, o mantuvieron dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Los créditos que quedaron afectados por esta alternativa serán satisfechos en un único pago, que se efectuará 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 anteriores. El referido pago sólo se efectuará si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de suficiente caja libre disponible para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente alternativa no tendrán nada más que pedir ni reclamar a las deudoras. Los créditos que ostenten las sociedades del grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se acogerán a la presente alternativa C.

Los créditos con privilegio general, se pagarán, tal como refleja la Ley Concursal, el primer 50% a la fecha de la sentencia de aprobación de la propuesta de convenio y el otro 50% quedará transformado en crédito ordinario regulado con las diferentes alternativas propuestas en el convenio de acreedores.

La fecha para acogerse a las diferentes alternativas venció el 22 de julio de 2014. La mayoría de los acreedores se acogieron a la alternativa A con un importe total de 6.308 miles de euros (961 miles de euros acreedores comunes y 5.347 miles de euros Administraciones Públicas). Para la alternativa B, el importe total ha sido de 51.463 miles de euros y su distribución ha sido de 33.110 miles de euros en conversión de su deuda en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A. (5.611.936 acciones) y de 18.353 miles de euros convertidos o mantenidos como créditos participativos.

Véase el apartado 10.1 del presente Documento de Registro dónde se explican los cambios más significativos en la posición financiera del emisor tras los efectos del Convenio de Acreedores.

## **21. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **21.1. Capital social**

La siguiente información se elaborará a partir de la fecha del balance más reciente incluido en la información financiera histórica:

#### **21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:**

El importe nominal del capital social de RENTA CORPORACIÓN emitido a la fecha del presente Documento de Registro asciende a TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS ONCE EUROS (32.888.511 €) representado mediante VTREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS ONCE (32.888.511) acciones, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

##### **a) Número de acciones autorizadas**

En la pasada Junta General ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 17 de junio de 2014, fue aprobada, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, el otorgamiento de la correspondiente autorización al Consejo de Administración de la Compañía para que, dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar su capital social hasta la mitad de éste en la fecha de adopción del acuerdo, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente contemplada en el art. 308 de la citada Ley y de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de 27 de junio de 2013.

En virtud de dicho acuerdo, el Consejo de Administración de la Compañía está autorizado para la emisión de hasta un máximo de 13.638.287,5 nuevas acciones, lo que supondría un aumento de capital por importe de 13.638.287,5 €, al ser el valor nominal de cada acción igual a 1 euro.

Este acuerdo fue aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas de la Compañía de 17 de junio de 2014 con un 91,08% de los votos a favor.

Nótese que la ampliación de capital acordada a 11 de noviembre de 2014 no se hizo en virtud de dicha delegación de facultadas sino que se acordó por Junta General Extraordinaria de Accionistas por capitalización de créditos.

**b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente**

No existen dividendos pasivos, por encontrarse el capital social de RENTA CORPORACIÓN totalmente suscrito y desembolsado.

**c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal**

Todas las acciones en que se divide el capital social de RENTA CORPORACIÓN tienen un valor nominal de UN EURO (1€) cada una.

**d) Conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del período cubierto por la información financiera histórica debe declararse este hecho.**

El número de acciones de la Sociedad en circulación a la fecha del presente Documento de Registro es de treinta y dos millones ochocientos ochenta y ocho mil quinientas once acciones (32.888.511). El número de acciones de RENTA CORPORACIÓN al inicio del ejercicio 2011 era de 27.276.575.

En los últimos tres años el número de acciones de la Sociedad no ha variado salvo por la ampliación de capital social de 5.611.936 acciones acordada el pasado 11 de noviembre de 2014 por importe de 5.611.936 €.

**21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones**

No existen acciones que no sean representativas del capital social.

**21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales**

A continuación se recogen las acciones propias en autocartera que posee el Grupo a la fecha del presente Documento de Registro, así como el desglose de las compras y ventas de autocartera realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2013 y 2014:

	Nº Acciones	Importe (valor nominal)	Porcentaje sobre el capital
<b>Saldo a 31/12/2013</b>	170.202	170.202	0,62%
<b>Compras</b>	0	0	0
<b>Ventas / Cesión</b>	30.000	30.000	0,11
<b>Saldo a fecha del Documento de Registro</b>	140.202	140.202	0,43%

A la Fecha del presente Documento de Registro las demás sociedades del Grupo no poseen acciones de la Sociedad.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2014 autorizó al Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN para que pudiese proceder a la adquisición derivativa de acciones propias de conformidad con los requisitos legales establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. En concreto, las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades dominadas mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley, 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. El plazo de vigencia de la autorización será de 5 años a partir del día siguiente al de la fecha del acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, también se autorizó para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los mismos términos reseñados en el párrafo anterior.

Las acciones adquiridas como consecuencia de esta autorización podrán ser destinadas 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 dividendos, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Esta autorización sustituye y deja sin efecto, en la cuantía no utilizada, la acordada por la Junta General de accionistas de 27 de junio de 2013.

**21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción**

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 17 de junio de 2014 autorizó al Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN para que:

- (i) pudiese proceder a la emisión de dichos valores al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, en el Título XI de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en el Capítulo V del Título XIV de la mencionada Ley y demás normas sobre la emisión de obligaciones, así como en los artículos 20, 21 y 22 de los Estatutos Sociales. En concreto, los valores negociables a que se refiere la delegación podrán ser obligaciones, bonos, y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones de la Sociedad, de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo, y/o convertibles en acciones de la Sociedad. La delegación también podrá ser utilizada para emitir cédulas, pagarés,

participaciones preferentes (en caso de que resulte legalmente admisible), warrants (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones viejas de la Sociedad) u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, de nueva emisión o ya en circulación, liquidables mediante entrega física o mediante diferencias; y

(ii) pudiese garantizar emisiones de valores de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

Esta delegación podrá efectuarse en una o en varias veces en el plazo de 5 años desde la fecha del acuerdo y el importe máximo total de la emisión o emisiones de valores al amparo de la presente delegación será de 20 millones de euros. En el caso de los *warrants*, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los *warrants* de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación. Dicho límite total quedará reducido en la cantidad en que se hayan emitido obligaciones, bonos u otros valores similares al amparo de dicha autorización. Se hace constar que, conforme a lo previsto en el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital, no es de aplicación a la Sociedad la limitación prevista en el artículo 405 de la Ley de Sociedades de Capital sobre el importe máximo de las emisiones.

Este acuerdo fue aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas de la Compañía de 17 de junio de 2014 con un 91,08% de los votos a favor.

**21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital**

La Junta General Ordinaria de accionistas de 17 de junio de 2014 acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social dentro del plazo máximo de cinco años y hasta la mitad del actual capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, dando nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Esta autorización deja caducada y sin efecto alguno la anterior autorización concedida por la Junta General celebrada el 27 de junio de 2013.

**21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones**

A la fecha de registro del presente Documento de Registro ningún miembro del Grupo tiene capital que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

**21.1.7. Evolución del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica**

Véase el apartado 21.1.1.d) de este Documento de Registro.

A 31 de diciembre de 2011 el capital social de la Compañía era de 27.276.575 € y no sufrió modificación alguna hasta la ampliación de capital por importe de 5.611.936 € de fecha 11 de noviembre de 2014. Tras esta ampliación de capital el capital social de la Compañía ha quedado establecido en 32.888.511 €.

## **21.2. Estatutos y escritura de constitución**

### **21.2.1. Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución**

El artículo 2 de los Estatutos Sociales dice lo siguiente:

“Artículo 2:

*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.”*

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de

Valores de RENTA CORPORACIÓN están a disposición del público y pueden ser consultados (i) en el domicilio social, sito en Barcelona, Vía Augusta 252-260, (ii) a través de la página web de la Sociedad ([www.rentacorporación.com](http://www.rentacorporación.com)) y (iii) en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) (salvo por los Estatutos Sociales). Adicionalmente los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, podrán ser consultados, en el Registro Mercantil de Barcelona.

La escritura de constitución de RENTA CORPORACIÓN está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad antes indicado, así como en el Registro Mercantil de Barcelona.

#### **21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión**

Los *Estatutos Sociales* de RENTA CORPORACIÓN establecen los siguientes aspectos más relevantes respecto de los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión de la Sociedad:

- El Consejo de Administración de la Sociedad estará compuesto por miembros en un número mínimo de cinco y máximo de quince.
- Para ser Consejero no será preciso reunir la condición de accionista de la Sociedad.
- La Junta General procurará que, en la medida de lo posible, en la composición del Consejo de Administración el número de consejeros externos o no ejecutivos constituya mayoría respecto del de consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad o de sociedades del Grupo. El Consejo procurará igualmente que, en la medida de lo posible, dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren a los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Sociedad (consejeros dominicales) y personas de reconocido prestigio que no se encuentren vinculadas al equipo ejecutivo o a los accionistas significativos (consejeros independientes).
- Los administradores desempeñarán su cargo por plazo de seis años como máximo, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta de proceder en cualquier tiempo y momento a la destitución de los mismos de conformidad con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales.
- El Consejo de Administración designará de entre sus miembros un Presidente y un Vicepresidente. Además nombrará un Secretario y potestativamente un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros.
- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren la mitad más uno de sus miembros. Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales

hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

- El Consejo de Administración se reunirá, de ordinario, un mínimo de seis veces al año y, a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad. El Consejo de Administración, deberá reunirse también cuando lo pidan, al menos, dos de sus miembros.
- El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración de cuya aprobación informará la Junta General.
- Compete al Consejo de Administración, la representación y la suprema dirección y administración de la Sociedad.
- Los miembros de la administración social desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y representante legal. Los consejeros y, en mayor medida, los consejeros independientes, aportarán en todo momento su visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad.
- Los miembros del Consejo de Administración, percibirán en cada ejercicio una cantidad fija anual que determinará la Junta General para distribuir entre los Consejeros. Esta cantidad deberá oscilar entre un mínimo del cero coma cinco por ciento (0,5%) y un máximo del cinco por ciento (5%) del beneficio neto de la Sociedad en el ejercicio inmediatamente precedente. En el supuesto de que no existiera beneficio neto de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración percibirán únicamente una cantidad concreta en efectivo en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo.
- El Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad.
- Asimismo, los Consejeros podrán ser retribuidos con la entrega de acciones de la Sociedad o de otra compañía cotizada del grupo al que pertenezca, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización.
- El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.
- El Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

En todo caso, el Consejo deberá constituir un Comité de Auditoría. Asimismo, el Consejo cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El **Reglamento del Consejo de Administración** tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, siendo sus aspectos más relevantes los siguientes:

- El Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, siendo de su competencia las funciones que le atribuye la Ley de Sociedades de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración de la Sociedad.
- El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. El Consejo de Administración procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Sociedad (Consejeros dominicales) y profesionales de reconocido prestigio que no se encuentren vinculados al equipo ejecutivo o a los accionistas significativos (Consejeros independientes). Las anteriores definiciones de las calificaciones de los consejeros se interpretarán en línea con las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables en cada momento. Asimismo, el Consejo procurará que, en la medida de lo posible, exista un equilibrio razonable entre los consejeros dominicales y los consejeros independientes, esto es, teniendo en cuenta la relación existente en el accionariado de la Sociedad entre el capital flotante (en manos de inversores ordinarios) y el capital estable (en manos de accionistas significativos).
- El Consejo de Administración procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente. El Consejo de Administración no podrá proponer o designar para cubrir un puesto de Consejero independiente a personas que desempeñen algún puesto ejecutivo en la Sociedad o se hallen vinculadas por razones familiares con los Consejeros ejecutivos o con otros altos directivos de la Sociedad.
- 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 incurso 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 de Administración pueda poner en riesgo los

intereses 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).

- El Consejo de Administración procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado. En particular, el Consejo de Administración adoptará todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los consejeros externos, incluyendo la que en su caso perciban como miembros de las comisiones delegadas del Consejo de Administración, se ajuste a las siguientes directrices: (a) el Consejero externo debe ser retribuido en función de su dedicación efectiva; (b) el Consejero externo debe quedar excluido de los sistemas de previsión financiados por la Sociedad para los supuestos de cese, fallecimiento o cualquier otro; (c) el importe de la retribución del Consejero externo debe calcularse de tal manera que ofrezca incentivos para su dedicación, pero no constituya un obstáculo para su independencia.
- En el desempeño de sus funciones, el Consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, estará sujeto al deber de confidencialidad y a la obligación de no competencia así como al deber de comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente.
- El Consejo de Administración promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad sin que ello pueda traducirse, en ningún caso, en una posición de ventaja o privilegio respecto al resto de accionistas.
- Se constituirá en el seno del Consejo de Administración un Comité de Auditoría así como una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el apartado 16.3 del presente Documento de Registro, se contiene una descripción de las funciones asignadas según el Reglamento del Consejo de Administración al Comité de Auditoría así como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El ***Reglamento Interno de Conducta*** de RENTA CORPORACIÓN responde al fin de asegurar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones descritas en el mismo así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada, reservada y relevante, en orden a favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades de las sociedades del Grupo y la adecuada información y protección de los inversores.

Como aspectos más significativos recogidos en el Reglamento Interno de Conducta cabe destacar los siguientes:

- Están sujetos al Reglamento Interno de Conducta (i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y, en caso de no ser miembros, el Secretario y el Vicesecretario del Consejo de Administración así como el Secretario General de la Sociedad, (ii) los altos directivos de la Sociedad, (iii) los directivos y empleados que se determinen, tanto de la Sociedad como de sus empresas participadas, que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a la información privilegiada relacionada, directa o indirectamente, con la Sociedad y sus empresas participadas y que, además, tengan competencia para adoptar las decisiones de gestión que afecten al desarrollo futuro y a las perspectivas empresariales de la Sociedad y sus empresas participadas, (iv) los asesores y consultores externos que sean contratados por la Sociedad para intervenir en las operaciones objeto del Reglamento Interno de Conducta, (v) de existir, el personal integrado en los servicios de Bolsa de las compañías del Grupo, y (vi) cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.
- Se establecen las restricciones y condiciones para compra o venta de valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN por las personas sujetas y por las personas que posean información privilegiada de la Sociedad. Asimismo, se establecen normas de conducta en relación con la información reservada y la obligación de salvaguarda de la información privilegiada.
- Se establece que las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta se abstendrán de preparar o realizar prácticas que falseen la libre formación de precios de valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN.
- En cuanto a operaciones de autocartera se establece que dichas operaciones tendrán como finalidad contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado o a reducir las fluctuaciones de la cotización, y no responderán a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios en el mercado o al favorecimiento de accionistas determinados de las compañías integradas en el Grupo.
- Las personas sujetas sometidas a conflictos de interés deberán 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 (i) primar sus propios intereses a expensas de los de la Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros, (ii) 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 y (iii) deberán informar al Secretario General sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo.

- En relación con el registro de acciones y el archivo de comunicaciones el Departamento de Secretaría General es el encargado de mantener un registro sobre información relativa a valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN propiedad de las personas sujetas.

### **21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes**

Todas las acciones representativas del capital de RENTA CORPORACIÓN actualmente en circulación son de una única clase y serie y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los plenos derechos económicos y políticos inherentes a las mismas recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de RENTA CORPORACIÓN.

De acuerdo con los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN, las acciones confieren a sus titulares los siguientes derechos:

#### **A. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación**

A continuación se transcriben los artículos 59 y 60 de los Estatutos Sociales:

*“Artículo 59.- Aplicación de resultados.*

*De los beneficios líquidos obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para Reserva Legal, y demás atenciones legalmente establecidas, la Junta podrá destinar la suma que estime conveniente a Reserva voluntaria, o cualquier otra atención legalmente permitida. El resto, en su caso, se distribuirá entre los accionistas como dividendos en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, realizándose el pago en el plazo que determine la propia Junta.*

*Los dividendos no reclamados en el término de cinco años desde el día señalado para su cobro, prescribirán a favor de la Sociedad.*

*En general, una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto no resulta ser inferior al Capital Social.*

*Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores, que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas. Igualmente se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.*

*Artículo 60.- Cantidades a cuenta de dividendos*

*La Junta General o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.”*

**B. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones**

A continuación se transcribe el artículo 17 de los Estatutos Sociales:

*“Artículo 17. Supresión del derecho de suscripción preferente*

*La Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración que acuerde el aumento de capital podrán acordar la supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente por razones de interés social.*

*En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar (i) la adquisición por la Sociedad de activos (incluyendo acciones o participaciones en sociedades) convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las nuevas acciones en mercados de capitales que permitan el acceso a fuentes de financiación; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico; y (v) en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la Sociedad.”*

**C. Asistir y votar en las Juntas Generales en los términos establecidos en los Estatutos e impugnar los acuerdos sociales**

A continuación se transcriben los artículos 30, 31 y 35 de los Estatutos Sociales:

*“Artículo 30. Derecho de asistencia*

*Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.*

*Será requisito para asistir a la Junta General que accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.*

*Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.*

*El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tengan por conveniente.*

*Artículo 31.- Representación para asistir a las Juntas*

*Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por los medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y representante, el órgano de administración determine, y con carácter especial para cada Junta, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento de la Junta.*

*El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta.*

*Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado; ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.*

*La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.*

*Artículo 35.- Deliberación y adopción de acuerdos*

*El Presidente someterá a deliberación los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada. A tal efecto gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión e incluso a acordar la interrupción momentánea de la sesión. El Presidente, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al Secretario o al miembro del Consejo de Administración que estime oportuno.*

*Los accionistas podrán solicitar información en los términos previstos en el Artículo 32 anterior.*

*Cualquier accionista podrá asimismo intervenir, al menos una vez, en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de la lista de intervenciones.*

*Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo previstas en el Reglamento de la Junta General.*

*Cada acción con derecho a voto presente o representada en la Junta General dará derecho a un voto. El accionista con derecho de voto podrá ejercitarlo mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el órgano de administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General.*

*Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en que la Ley o los presentes Estatutos estipulen una mayoría superior y, en particular, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes del capital social presente o representado en la Junta.”*

**D. El derecho de voto no podrá ser ejercido por el accionista que se hallara en mora en el pago de los dividendos pasivos, ni tampoco respecto a las acciones sin voto que pudieran existir**

A continuación se transcribe el artículo 14 de los Estatutos Sociales:

*“Artículo 14. Dividendos Pasivos*

*Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al pago de la porción no desembolsada, ya sea dineraria o no dineraria, en la forma y dentro del plazo que determine el órgano de administración.*

*El accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos no podrá ejercitar el derecho de voto.”*

**E. Derecho a información, en los términos legalmente establecidos**

A continuación se transcribe el artículo 32 de los Estatutos Sociales relativo al derecho de información:

*“Artículo 32.- Derecho de Información*

*Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, inclusive, o verbalmente durante su celebración, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.*

*Además, con la misma antelación y por escrito, o verbalmente durante la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.*

*El Consejo de Administración estará obligado a facilitar por escrito la información solicitada hasta el día de la celebración de la Junta General y, en el caso de las solicitudes verbales realizadas durante la celebración de la Junta pero que no sea posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración estará obligado a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.*

*Los administradores están obligados a facilitar la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores, salvo en los casos en que:*

- (i) la publicidad de los datos solicitados pueda perjudicar, a juicio del Presidente, los intereses sociales;*
- (ii) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General;*
- (iii) la información o aclaración solicitada merezca la consideración de abusiva;*
- (iv) con anterioridad a la formulación de la pregunta, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta; o*
- (v) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales.*

*No obstante, la excepción indicada en el inciso (i) anterior no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social.”*

#### **21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley**

Todas las acciones representativas del capital de Renta Corporación actualmente en circulación son de una única clase y serie y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los plenos derechos económicos y políticos inherentes a las mismas recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### **21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión**

#### **Convocatoria**

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

La Junta General ordinaria se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. Toda Junta que no sea la prevista anteriormente tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 516 de la Ley de Sociedades de Capital, las Juntas serán convocadas con al menos un mes de antelación a la fecha fijada para su celebración mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en la España, en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la página web de la Compañía ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)). El anuncio de convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en el mismo conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento de la Junta General. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha de la reunión. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas, se estará igualmente a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital. El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social o cuando se formule una oferta pública de adquisición sobre valores emitidos por la Sociedad.

Asimismo, de conformidad con el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital, el artículo 26 de los Estatutos Sociales establece que las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas en un plazo de 15 días de antelación a la fecha fijada para su celebración siempre que todos los accionistas tengan la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos y esta reducción de plazo haya sido previamente autorizada por, al menos, dos tercios del capital con derecho a voto.

En todo caso, la Junta podrá celebrarse con el carácter de universal, que entendiéndose en todo caso convocada y quedando válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, cuando se halle presente la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta, de acuerdo con el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **Asistencia**

Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares siempre que conste previamente a la celebración de la Junta General la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Para ello será requisito indispensable que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta General y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia del documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta podrá autorizar la asistencia de los Directores Gerentes, Técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente.

Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por los medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y representante, el órgano de administración determine, y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento de la Junta General. Asimismo, se permite el voto mediante el uso de correo postal u otros medios de comunicación a distancia siempre que se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria, dejándose a la facultad del Consejo de Administración el desarrollo de las previsiones estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica, para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.

### **21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor**

No existen disposiciones estatutarias ni reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

### **21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rijan el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista**

No existe disposición en los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN por la que se obligue a los accionistas con una participación significativa a revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el Real

Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado y en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

**21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley**

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de RENTA CORPORACIÓN y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición especial alguna al respecto.

**22. CONTRATOS RELEVANTES**

A la fecha del presente Documento de Registro, no hay contratos importantes ajenos al negocio ordinario de la Sociedad que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier miembro del Grupo que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo.

**23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS**

**23.1. Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro**

En el presente Documento de Registro se incluye informe de experto atribuido a persona en calidad de experto, cuyo original ha quedado depositado en la CNMV. Como se ha señalado en los apartados 5.2.1 y 24, la Sociedad solicitó la elaboración de valoraciones independientes de su cartera de existencias a la entidad CoreSolutions, S.L. Las mismas fueron llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente, que aplicó su propia metodología de valoración, certificada según ISO 9001 e ISO 14001 y en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) detallados en la 8ª edición de su Libro Rojo. El informe es de fecha 17 de julio de 2014, firmado por D. Pascual Ruiz Zamora (MIRCS 6514182, con más de 15 años de experiencia en el sector de las valoraciones). El informe se encuentra como Apéndice al presente Documento de Registro.

CoreSolutions, S.L. está domiciliada en Avenida Corts Catalanes, 8 2ª planta, de Sant Cugat del Vallès (Barcelona) y no tiene ningún interés económico significativo en el Grupo, más allá del meramente comercial, ni vinculación de ningún tipo con el Grupo, más allá de la

relación estrictamente profesional relacionada con la prestación del servicio de valoración de la cartera inmobiliaria.

El mencionado informe de experto incluye inmuebles y solares que ya no son propiedad de la Compañía como consecuencia de la dación en pago a las entidades financieras. Los inmuebles y solares que a fecha del presente Documento de Registro continúan siendo propiedad de la RENTA CORPORACIÓN son los siguientes:

- Dos solares con un valor neto contable de 33.484.000 € y una garantía hipotecaria de 15 millones de euros por uno de ellos otorgada a los acreedores acogidos a la alternativa B del convenio de acreedores aprobado. Además, existe compromiso de destinar a estos acreedores la caja resultante íntegra de la venta del primero de estos solares (solar identificado por Pere IV- Barcelona) con obligación de venta si se recibe una oferta de importe superior o igual a 5,8 millones de euros y la cantidad que exceda de 3,3 millones de euros del segundo, con una obligación de venta por una oferta recibida superior a 10 millones de euros sobre el solar identificado como Cánovas (Granollers)
- Edificios para su rehabilitación/transformación con un valor neto contable de 16.768.000 € con garantías hipotecarias de 8.551.000 €. Están compuestos por 6 edificios de viviendas en Barcelona, calle Camelias, nº 64, calle Picalquers, nº 1-3, 3 bis, calle Roig, nº 11 – 11bis y dos viviendas en Av. Turó en Montgat.

#### **24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA**

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

##### ***Estatutos, Reglamentos y la escritura de constitución de la Sociedad***

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de RENTA CORPORACIÓN están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social, sito en Barcelona, Vía Augusta, 252-260, 5ª planta, a través de la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)) y de la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) (salvo por los Estatutos Sociales). Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Junta General de accionistas, pueden ser consultados asimismo en el Registro Mercantil de Barcelona.

La escritura de constitución de RENTA CORPORACIÓN está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad antes indicado, así como en el Registro Mercantil de Barcelona.

##### ***La información financiera histórica de la Sociedad para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro***

La información financiera histórica de RENTA CORPORACIÓN consistente en las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2013 está a disposición

del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad, sito en Barcelona, Vía Augusta, 252-260, 5ª planta, así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), en el Registro Mercantil de Barcelona y a través de la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)).

### ***Informe financiero semestral del ejercicio 2013***

El informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos y consolidados de RENTA CORPORACIÓN correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2014 está a disposición del público y puede ser consultado en el domicilio social de la Sociedad, sito en Barcelona, Vía Augusta, 252-260, 5ª planta, así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), en el Registro Mercantil de Barcelona y a través de la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)).

### ***Informe Anual de Gobierno Corporativo 2013***

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de RENTA CORPORACIÓN está a disposición del público y puede ser consultado en el domicilio social de la Sociedad, sito en Barcelona, Vía Augusta, 252-260, 5ª planta, así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), en el Registro Mercantil de Barcelona y a través de la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)).

## **25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

En el apartado 7.1 del presente Documento de Registro se incluye la relación de sociedades que conforman el perímetro de consolidación de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Adicionalmente, los principios aplicables para la consolidación de estas sociedades se detallan en la nota 2 de la Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, disponible en la página web de la Sociedad ([www.rentacorporacion.com](http://www.rentacorporacion.com)).

No existen otras participaciones distintas que las mencionadas en el apartado 7.1 del presente Documento de Registro.

En Barcelona, a 17 de diciembre de 2014

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

P.p.

---

D. Luis Hernández de Cabanyes

\* \* \*

PROYECTO DE  
REVISION DE VALORES  
PARA RENTA CORPORACION

---



**coresolutions**

## Índice

- Objetivo
- Información de partida
- Métodos de valoración
- Resultados
- CV del valorador
- Consideraciones generales
- Fichas individuales de cada activo

## Objetivo

- El objetivo de este proyecto es la revisión de la valoración de algunos activos de la cartera inmobiliaria propiedad de **RENTA CORPORACION RS ES, S.A.U.** (en adelante **RENTA CORPORACION**) transcurridos seis meses desde la última valoración de los mismos, fechada el 13 de diciembre de 2013
- Esta valoración no tiene validez a efectos de garantías para préstamos hipotecarios u otro tipo de garantías o avales
- En la siguiente tabla se detallan las fincas objeto de esta revisión de valores:

Referencia	Denominación	Dirección Postal	Población	Provincia	Tipología
1	LA ESCOCESA	Pere IV, 341-357	Barcelona	Barcelona	Suelo
2	LA PONDEROSA	Carretera de Ribes 134	Barcelona	Barcelona	Suelo
3	SANTA EULALIA	Passeig de Santa Eulàlia, 23	Barcelona	Barcelona	Suelo
4	SANT JOAN DE LA SALLE + CARROÇ	Sant Joan de la Salle 2, 4 y 6, Lluçanes 3, Carroç 2	Barcelona	Barcelona	Suelo
5	NAVALCARNERO	La Platera	Navalcarnero	Madrid	Suelo
6	ALMACELLES	Planta del Senyor Cinto, partida el Olivar, pattida de Aubachs	Almacelles	Lleida	Suelo

## Información utilizada

La información de partida para la valoración de los activos ha sido:

- Informe de valoración de diciembre de 2013
- Información de carácter jurídico y legal proporcionada por los profesionales de **RENTA CORPORACION**
- Información contable y administrativa proporcionada por **RENTA CORPORACION**
- Información de carácter público (Registro de la Propiedad, Catastro y Normativas Municipales)
- Información de carácter técnico como puede ser:
  - Planos de ubicación
  - Calificaciones urbanísticas y edificabilidades
  - Usos permitidos
  - Fotografías de los activos

También se ha llevado a cabo un trabajo de investigación por parte de los profesionales de **Coresolutions:**

- Consulta de páginas web de compra venta de bienes inmuebles
- Estudios de precios de Organismos Oficiales
- Bases de datos de Organismos Independientes
- Consultas verbales y presenciales en las áreas de influencia de los distintos bienes

En esta ocasión no se han visitado los inmuebles ya que no existen indicios de que haya cambiado la situación con respecto a las visitas llevadas a cabo en diciembre de 2013

## Información utilizada

Con respecto a la información técnica, urbanística y de rentabilidades:

- Se ha certificado que no se han producido cambios con respecto a la situación de diciembre de 2013 en lo que respecta a:
  - Superficies y perímetros
  - Calificaciones urbanísticas
  - Usos permitidos
  - Edificabilidades
- No se han comprobado propiedades geotécnicas y/o topográficas que impidan el desarrollo de los proyectos de edificación planificados por **RENTA CORPORACION**
- Ante la creciente importancia que están adquiriendo los aspectos relacionados con la sostenibilidad en la construcción:
  - A la hora de evaluar los costes de construcción de cara a promociones futuras se ha tenido en cuenta el impacto del uso de los nuevos materiales
  - También se ha considerado el impacto en costes de las nuevas normas de edificación referentes a sostenibilidad y eficiencia energética
- No se tiene constancia de declaración de interés público ninguna de las propiedades que pueda significar el inicio de expedientes de expropiación y/o catalogación de alguno de los bienes como de interés histórico-artístico o de interés general

## Método de valoración

- Esta valoración ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios de la *Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS)* detallados en la 8ª edición de su Libro Rojo, aplicados según la metodología propia desarrollada por **Coresolutions** certificada según ISO 9001 e ISO 14001
  
- Valor de Mercado

“Es el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna” *(Definición actualizada del Red Book –8ª edición)*
  
- Consideraciones:
  - Las valoraciones se han llevado a cabo bajo el supuesto de explotación de las mismas por parte de **RENTA CORPORACION**, es decir, se trata de un valor en uso, no un valor de realización. Para el suelo se asume que la intención de **RENTA CORPORACION** es el desarrollo de los mismo mediante la promoción de productos acabados en función del uso permitido en cada caso
  
  - La valoración se ha llevado a cabo individualmente para cada activo, siendo el valor resultante la suma de los valores individuales

## Método de valoración

- Metodología para los suelos
  - Se ha aplicado 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:
    - Para la determinación del precio del producto acabado se utilizan métodos de comparación por zona y tipo de vivienda.
    - La tasa de actualización la tomamos al 5% al recurrir a financiación externa para la promoción
    - Para conocer los costes de urbanización y promoción se utilizan las tablas ITEC y las Normas Técnicas NTE
    - Para determinar el coste de comercialización se parte de la experiencia de comercialización de promociones previas desarrolladas y por parte de **RENTA CORPORACION**
  - Se ha considerado que en aquellos casos en los que queden pendientes trámites de gestión urbanística, de planeamiento o de concesión definitiva de permisos y/o ratificaciones oficiales de transformación en suelo urbano en virtud de la “Ley del Suelo de 8/2007”, serán favorables. Asimismo se ha considerado que dichos trámites pendientes no significan desembolso alguno que no esté contemplado en el capítulo “Otros costes”

## Resultado

- Resultados de la valoración a fecha 30 de junio de 2014

Referencia	Denominación	Dirección Postal	Población	Provincia	Tipología	Valoración Junio 2014
1	LA ESCOCESA	Pere IV, 341-357	Barcelona	Barcelona	Suelo	532.190,51
2	LA PONDEROSA	Carretera de Ribes 134	Barcelona	Barcelona	Suelo	37.675.080,74
3	SANTA EULALIA	Passeig de Santa Eulàlia, 23	Barcelona	Barcelona	Suelo	23.380.328,99
4	SANT JOAN DE LA SALLE + CARROÇ	Sant Joan de la Salle 2, 4 y 6, Lluçanes 3, Carroç 2	Barcelona	Barcelona	Suelo	5.983.730,15
5	NAVALCARNERO	La Platera	Navalcarnero	Madrid	Suelo	24.364.989,25
6	ALMACELLES	Planta del Senyor Cinto, partida el Olivar, pattida de Aubachs	Almacelles	Lleida	Suelo	8.680.524,21
						100.616.843,85

## Conclusiones y comentarios

- Se aprecia cierta revalorización del valor de los suelos ubicados en el núcleo urbano de Barcelona debido a, por un lado, la incipiente recuperación de los precios en la ciudad de Barcelona y, por otro lado la bajada de intereses
- Sin embargo, las dos fincas no situadas en el núcleo urbano de Barcelona no se benefician de este efecto, manteniendo el mismo valor la de Lleida y bajando ligeramente la valoración en el caso de Navacarnero
- En nuestra opinión y, pese a la recuperación incipiente, se debe seguir manteniendo un nivel de prudencia con la valoración de los activos ya que el método utilizado depende en gran medida de las hipótesis de precio de venta del producto final

CV del Valorador

**Pascual Ruiz**  
*Socio Director*

**Pascual Ruiz** es Socio-Director y fundador de **Coresolutions**. Tiene más de 15 años de experiencia en Valoración de Activos de todo tipo, ya sean tangibles (muebles e inmuebles) o intangibles (carteras de clientes, patentes y marcas). Ha publicado numerosos artículos en diferentes medios y ha colaborado en la publicación de diferentes libros sobre valoración de activos y empresas. Miembro RICS número 6514182

*Experiencia profesional para esta propuesta de valor*

- Proyectos de Gestión y Valoración de Activos inmuebles para empresas públicas y antiguos monopolios
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles
- Proyectos de Gestión y Valoración de Activos para Administraciones públicas (Local, Autonómica y Central):
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles
- Proyectos de Gestión y valoración de Activos para empresas privadas
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles

*Formación*

- . Ingeniero Industrial por la Universitat Politècnica de Catalunya
- . MBA por Escuela de Administración de Empresas
- . Diplomado en Valoración de Empresas por Wharton (Universidad de Pennsylvania)

*Idiomas*

- . Castellano
- . Catalán
- . Inglés
- . Francés

## Consideraciones generales

1. La valoración se ha llevado a cabo por el equipo de valoradores propio de **Coresolutions** actuando como externos neutrales
2. Los honorarios ingresados por **Coresolutions** de parte de **RENTA CORPORACION** son inferiores al 5% de los ingresos totales de **Coresolutions**
3. Esta valoración es confidencial y de uso exclusivo por parte de **RENTA CORPORACION** de cara a cumplir con sus compromisos contables y fiscales. **Coresolutions** no asume responsabilidad alguna si en el caso de enajenación de alguno de los activos el precio obtenido difiere del indicado en este informe
4. En la misma línea, confirmamos no tener conocimiento de ningún conflicto de interés
5. No nos hacemos responsables de cualquier inexactitud en la información de partida proporcionada por los profesionales de **RENTA CORPORACION** que pudiera significar una variación importante en el resultado final de la valoración
6. Se ha considerado que no existen pendientes desembolsos pendientes a favor de la Administración en general para conseguir la conversión de los suelos en urbanos, litigios y procesos judiciales en contra de la propia Administración o terceros por dicha causa, y que dicha conversión se conseguirá
7. No se autoriza la divulgación pública por ningún medio (escrito, audiovisual o electrónico) sin autorización expresa y por escrito por parte de **Coresolutions** sin esa comunicación se menciona la procedencia y criterios utilizados

FICHAS INDIVIDUALES DE LOS ACTIVOS

## Ficha 1 – L' Escocesa

RESUMEN DE LA PROPIEDAD	
Activo	Pere IV, 341-357 Barcelona
Fecha de insp. // de valoración cartera	30/11/2013 // 30/06/2014
Propietario	Renta Corporación
Tipo de Activo	Suelo urbano
Valor de Mercado	532.190
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción de la Propiedad	
Las naves y las fachadas de los edificios están protegidos, y no se pueden demoler, por lo que el proyecto que se plantea en el suelo es la reforma y reconversión de las edificaciones en uso residencial y comercial, a pesar de que el planteamiento permite cualquier uso (hotelero, oficinas, comercial, ... vendidos 8.959 m2 de edificabilidad y restan 205	
Urbanismo	
Clasificación	Suelo urbano
Usos	Residencial y Comercial
Superficie edificable (m2)	205,00
Areas	
<b>Suelo (m2)</b>	<b>Edificabilidad</b>
<b>Bruto / Neto</b>	<b>Uso / M2</b>
Finca Res. N° 5 B /	Residencial / 205
Portería 345 puerta ppal /	

ESTUDIO DE MERCADO		
Comentarios		
El mercado residencial de @22 se divide entre las fincas que se encuentran rehabilitadas recientemente o nuevas y las que aún conservan un mal estado de conservación. La comparación se ha realizado con las nuevas o reformadas. En los locales comerciales la zona combina el uso empresarial y comercial		
Testigos Vivienda		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
C/ Bac de Roda	95,00	2.200,00 €
C/ Pere IV	80,00	3.150,00 €
Rambla de Poblenou	95,00	2.500,00 €
C/ Pere IV	105,00	3.350,00 €
Testigos Local		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
C/ Marina	559,00	1.923,00 €
C/ Pere IV	275,00	1.982,00 €
C/ Pujades	145,00	2.069,00 €
C/ Almogavers	180,00	2.337,00 €
C/ Pallars	179,00	2.095,00 €

VALORACIÓN
Metodología
Se asume una bajada de tipo de interés en la financiación al 4,50%
El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización
Se han considerado costes de construcción de 750€/m
Se han considerado costes de urbanización de 70€/m
Se han considerado otros costes a 250€/m
Se asume la hipotesis de endeudamiento al 4,50% para la promoción



## Ficha 2 – La Ponderosa

RESUMEN DE LA PROPIEDAD	
Activo	Crta. De Ribes, 134 Barcelona
Fecha de insp. // de valoración cartera	30/11/2013 // 30/06/2014
Propietario	Renta Corporación
Tipo de Activo	Suelo urbanizable / rústico
Valor de Mercado	37.675.080
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción de la Propiedad	
Se trata de una parcela de suelo rústico y otras de suelo urbanizable. Actualmente está pendiente de la aprobación definitiva del PDU. Se prevé la construcción de 211 viviendas, con una superficie media de 80m2: 199 viviendas de protección oficial de 80m2/piso; 51 viviendas concertadas de 80m2/piso, 51 viviendas concertadas catalanas de 80m2/piso y 45 locales comerciales de 101m2 cada uno. Además se estiman 211 plazas de parking libre y 199 plazas protegidas, 51 plazas concertadas y 45 para locales	
Urbanismo	
Clasificación	Urbanizable / Rústico
Usos	Residencial (90%) y Comercial (10%)
Superficie edificable (m2)	45.497,00
Participación en el sector	29,20%
Areas	
Suelo (m2)	Edificabilidad
Bruto / Neto	Uso / M2
73.222 / 62.239	Vivienda libre 16.875 m2
Parcela rústica / 10.408	VPO 15.882 m2
	Viv. Concertada 4.095 m2
	Viv. Concertada CAT 4.095 m2
	Comercial 4.550 m2
	Parquing 16.677 m2

ESTUDIO DE MERCADO		
Comentarios		
Esta zona debido a la proximidad con Santa Coloma de Gramanet es una de las zonas residenciales con expansión de núcleo urbano, ya que además tiene muy buenas comunicaciones, con lo que la demanda potencial por parte de gente joven que trabaje en Barcelona existe		
Referente a los locales no es una zona con gran actividad comercial		
Testigos Oferta Vivienda		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
Trinitat Vella	82,00	2.300,00 €
Via Barcino	90,00	2.500,00 €
C/ Ausona	100,00	2.400,00 €
C/ Navas de Tolosa	90,00	2.200,00 €
Testigos Oferta Garaje		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
Testigos Oferta Local		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
C/ Navas de Tolosa	160,00	980,00 €

VALORACIÓN
Metodología
El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización
Se han considerado costes de construcción de 750€/m
Se han considerado costes de urbanización de 70€/m
Se han considerado otros costes a 250€/m
Se asume la hipótesis de endeudamiento al 4,50% para la promoción

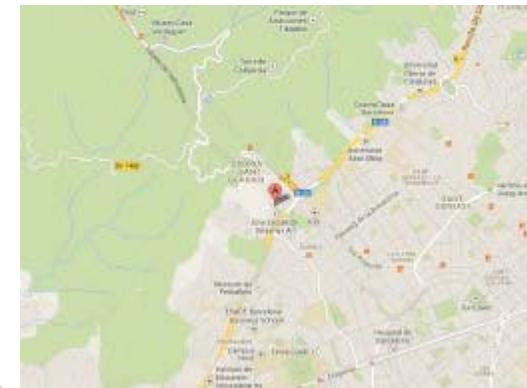


### Ficha 3 – Santa Eulàlia

RESUMEN DE LA PROPIEDAD	
Activo	Passeig de Sta. Eulalia, 23 Barcelona
Fecha de insp. // de valoración cartera	28/11/2013 // 30/06/2014
Propietario	Renta Corporación
Tipo de Activo	Suelo urbano no consolidado
Valor de Mercado	23.380.330
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción de la Propiedad	
Suelo ubicado en Sarrià Pedralbes, al lado del Parc de l' Oreneta. Está perfectamente comunicada y goza de buenas vistas a la ciudad. Los usos permitidos son socio sanitario (hospital, geriátrico o laboratorio) Ocupación máxima del 35% de la parcela, con altura máxima 12m (PB+2)	
Urbanismo	
Clasificación	Suelo urbano no consolidado
Usos	Equipamiento socio-sanitario
Superficie	18.511,00
Areas	
Superficie (m2)	Edificabilidad
18.511,00	14.500,00

ESTUDIO DE MERCADO		
Comentarios		
Se ha considerado la construcción de un centro geriátrico para ceder en explotación a empresa especializada. Se consideran un precio equivalente de 3.100€ para el que se obtiene una rentabilidad a partir de 200 camas y una precio mensual de más de 1700€/mes.		
Testigos Residencia		
Localización	Hab (€/mes)	Doble (€/mes)
Mutua-Diagonal (C/Llacuna)	2.380,00	2.150,00 €
Gran Via Parc (C/Mandoni)	1.975,00	1.600,00 €
Residencia Ficus (C/Mallorca)	2.315,00	1.800,00 €
Centre Parc (Av. Madrid)	2.250,00	1.865,00 €
Amma Horta (Av. Can Marçet)	2.700,00	2.500,00 €

VALORACIÓN
Metodología
El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización Se han considerado costes de construcción de 750€/m Se han considerado costes de urbanización de 70€/m Se han considerado otros costes a 250€/m Se asume la hipótesis de endeudamiento al 4,50% para la promoción

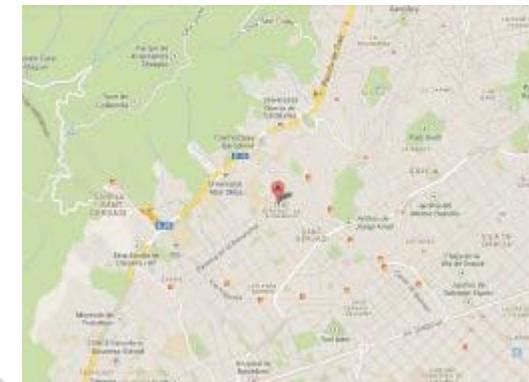


Ficha 4 – Sant Joan de la Salle – Carroç - Lluçanès

RESUMEN DE LA PROPIEDAD	
Activo	St Joan Salle 2, 4, 6; Lluçanès 3; Carroç 2
Fecha de insp.// de valoración cartera	27/11/2013// 30/06/2014
Propietario	Renta Corporación
Tipo de Activo	Suelo Urbano
Valor de Mercado	5.983.730
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción de la Propiedad	
Son solares sobre dos ambitos diferentes y discontinuos de suelo urbano, en los que se plantea un Plan especial y modificación puntual del PGM de Barcelona, y hacer algunas cesiones y reordenación de los ámbitos. Desarrollo de 6 unidades residenciales, un local en planta baja y 14 plazas de garaje	
Urbanismo	
Clasificación	Suelo urbano
Usos	Residencial
Superficie alquilable (m2)	1.263,00
Participación en el sector	47,99%
Areas	
Suelo (m2)	Edificabilidad
Bruto / Neto	Uso / M2
2.379 / 446	Residencial Bloque 1.134m2
	Local P Baja 88m2
	Garajes 433 b/r y 41 s/s

ESTUDIO DE MERCADO		
Comentarios		
El mercado en esta zona está orientado a clase media-alta o alta dada su ubicación en una zona consolidada y con abundancia de servicios. Bastante apreciada en el mercado		
Testigos Vivienda		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
C/ Angli	220,00	5.250,00 €
C/ Ganduxer	185,00	8.800,00 €
C/ Mandri	185,00	7.784,00 €
C/ Bellesguard	400,00	7.875,00 €
Testigos Local		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
C/ Balmes	190,00	3.700,00 €
C/ Reus	80,00	2.625,00 €
C/ Mariano Cubi	75,00	3.250,00 €
C/ Milanesat	66,00	3.750,00 €
Testigos Garaje		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)

VALORACIÓN	
Metodología	
El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización	
Se han considerado costes de construcción de 750€/m	
Se han considerado costes de urbanización de 70€/m	
Se han considerado otros costes a 250€/m	
Se asume la hipótesis de endeudamiento al 4,50% para la promoción	



## Ficha 5 – Sector 8 Navalcarnero

RESUMEN DE LA PROPIEDAD	
Activo	Navalcarnero
Fecha de valoración cartera	30/16/2014
Propietario	Renta Corporación
Tipo de Activo	Suelo
Valor de Mercado	24.364.989
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción de la Propiedad	
Finca dentro del sector 8 de Navalcarnero, cuyo PGU de julio de 2009 contempla la ordenación del sector. Se pretende desarrollar edificabilidad denominada Industrial-Logística (43%) y Terciario-Comercial (57%)	
Urbanismo	
Clasificación	Suelo
Usos	Industrial-Logística (43%) Comercial (57%)
Superficie alquilable (m2)	76.540,00
Participación en el sector	32,68%
Areas	
Suelo (m2)	Edificabilidad
Bruto / Neto	Uso / M2
	Industrial-Logístico 32.912m2
	Comercial 43.628 m2
	Total 76.540 m2

ESTUDIO DE MERCADO		
Comentarios		
Se trata de un emplazamiento con fuerte nivel de competencia en este tipo de uso comercial / industrial logístico. Se han tomado precios prudentes debido al exceso de oferta		
Testigos Naves Parque Industrial Alquiler		
Localización	Superficie (m2)	Renta (m2/mes)
Mancigordo	330,00	4,00 €
C/ de la Florida	213,00	5,00 €
Testigos Retail Park (comercial) Alquiler		
Localización	Superficie (m2)	Renta (m2/mes)
C/ Constitución	160,00	9,00 €
Av. Del Real	78,00	12,00 €
Testigos Naves Parque Industrial Venta		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
Navalcarnero Alparrache	1.222,00	700,00 €
Navalcarnero Alamo	510,00	750,00 €
Testigos Retail Park (comercial) Venta		
Localización	Superficie (m2)	Precio (€)
Navalcarnero C/ Mirasierra	90,00	1.700,00 €
Av. Quince de Mayo	224,00	1.600,00 €

VALORACIÓN	
Metodología	
El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización	
Se han considerado costes de construcción de 350€/m para la nave logística y 575€/m para la nave comercial	
Se han considerado costes de urbanización de 70€/m	
Se han considerado otros costes a 100€/m	
Se asume la hipótesis de endeudamiento al 5% para la promoción	





In the **core** of your business

---

Sant Cugat del Vallès, 30 de junio de 2014



Pascual Ruiz Zamora

MRICS 6514182

**Barcelona**

Av. Corts Catalanes, 8 - 2 planta  
Edifici Trade Center II  
08173 Sant Cugat del Vallès  
T +34 93 544 2987

**Madrid**

C/ Zurbano, 45 1ª planta  
28010 Madrid  
T +34 91 143 0339

[www.coresolutions.es](http://www.coresolutions.es)  
[info@coresolutions.es](mailto:info@coresolutions.es)  
[@Coresolutions\\_](https://twitter.com/Coresolutions_)



PROYECTO DE  
VALORACION DE ACTIVOS  
PARA RENTA CORPORACION

---



**coresolutions**

## Índice

- Objetivo
- Información de partida
- Métodos de valoración
- Resultados
- CV del valorador
- Consideraciones generales
- Fichas individuales de cada activo

## Objetivo

- El objetivo de este proyecto es la valoración de la cartera inmobiliaria propiedad de **GRUPO RENTA CORPORACION** y sus sociedades dependientes (en adelante **RENTA CORPORACION**) de cara a actualizar el valor contable de dicha cartera en virtud de las variaciones que ha sufrido dicha cartera desde el 31/12/2013
- Esta valoración no tiene validez a efectos de garantías para préstamos hipotecarios u otro tipo de garantías o avales
- En la siguiente tabla se detallan las fincas objeto de esta valoración

Referencia	Denominación	Dirección Postal	Población	Provincia	Tipología
1	CAMELIES	Calle Camelies 64	Barcelona	Barcelona	Edificio
2	CANOVES	Av. Josep Crous s/n	Cànoves	Barcelona	Suelo
3	PERE IV - FLUVIA	Pere IV, 313-339	Barcelona	Barcelona	Suelo
4	PICALQUERS	Calle de Picalquers 1, 3 y 3bis	Barcelona	Barcelona	Edificio
5	ROIG	Calle Roig 11 y 11bis	Barcelona	Barcelona	Edificio
6	TURO	Av. Turó 20, 8-1ª y 8ª-2ª	Montgat	Barcelona	Viviendas

## Información utilizada

La información de partida para la valoración de los activos ha sido:

- Información de carácter jurídico y legal proporcionada por los profesionales de **RENTA CORPORACION**
- Información contable y administrativa proporcionada por **RENTA CORPORACION**
- Información de carácter público (Registro de la Propiedad, Catastro y Normativas Municipales)
- Información de carácter técnico como puede ser:
  - Planos de ubicación
  - Calificaciones urbanísticas y edificabilidades
  - Usos permitidos
  - Fotografías de los activos
  - Cuadros de precios de los inmuebles arrendados

También se ha llevado a cabo un trabajo de investigación por parte de los profesionales de **Coresolutions:**

- Consulta de páginas web de compra venta de bienes inmuebles
- Estudios de precios de Organismos Oficiales
- Bases de datos de Organismos Independientes
- Consultas verbales y presenciales en las áreas de influencia de los distintos bienes

No se han visitado los inmuebles dada la proximidad en el tiempo de la última inspección en diciembre de 2013. Aquellas visitas no fueron inspecciones en profundidad, por lo que no se comprobó la existencia de vicios ocultos y se asume que no existen

## Información utilizada

Con respecto a la información técnica, urbanística y de rentabilidades:

- Hemos considerado como veraz toda la información técnica y urbanística proporcionada por los profesionales de **RENTA CORPORACION**, no llevándose a cabo comprobaciones adicionales a dicha información técnica:
  - Superficies y perímetros
  - Calificaciones urbanísticas
  - Usos permitidos
  - Edificabilidades
- Para el caso de edificios en rentabilidad tampoco se ha verificado en profundidad la información proporcionada:
  - Verificación “in situ” de la ocupación de los inmuebles
  - Verificación del estado de cobros de las diferentes rentas de alquiler
  - Existencia de litigios en relación a los contratos de alquiler vigentes
- Sí que se ha verificado la titularidad real de los activos mediante la consulta de las Notas Simples de los diferentes Registros de la Propiedad

## Vicios ocultos, medioambiente, sostenibilidad y declaraciones de interés

Con respecto a la calidad constructiva de los inmuebles:

- Hemos asumido que los activos son libres de cualquier defecto como pueden ser:
  - Fallos estructurales
  - Uso de materiales nocivos con sus correspondientes efectos a nivel de podredumbre o infección
  - Propiedades geotécnicas y/o topográficas que impidan el desarrollo de los proyectos de edificación planificadas por **RENTA CORPORACION**

*Llegado el caso de detectar algún indicio en el sentido de los apartados anteriores se deberían solicitar estudios facultativos específicos*

- En lo referente a aspectos medioambientales:
  - No se han llevado a cabo estudios científicos sobre posibles contaminaciones debidas a usos pasados de los inmuebles
  - Se ha constatado que no se lleva a cabo ninguna actividad industrial en ninguno de los inmuebles objeto de la valoración, por lo que de ninguna manera se está incurriendo en actividad contaminante

## Vicios ocultos, medioambiente, sostenibilidad y declaraciones de interés

- Ante la creciente importancia que están adquiriendo los aspectos relacionados con la sostenibilidad en la construcción:
  - A la hora de evaluar los costes de construcción de cara a promociones futuras se ha tenido en cuenta el impacto del uso de los nuevos materiales
  - También se ha considerado el impacto en costes de las nuevas normas de edificación referentes a sostenibilidad y eficiencia energética
- No se tiene constancia de declaración de interés público ninguna de las propiedades que pueda significar el inicio de expedientes de expropiación y/o catalogación de alguno de los bienes como de interés histórico-artístico
- Como conclusión:
  - A la hora de valorar los activos se ha considerado que no existen vicios ocultos ni desperfectos estructurales graves
  - Se ha considerado que no existe contaminación medioambiental debido a actividades pasadas
  - A la hora de estimar costes de construcción se han tenido en cuenta las nuevas tendencias/normas en materia de sostenibilidad

## Método de valoración

- Esta valoración ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios de la *Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS)* detallados en la edición de 2014 de su Libro Rojo, aplicados según la metodología propia desarrollada por **Coresolutions** certificada según ISO 9001 e ISO 14001
  
- **Valor de Mercado**

“Es el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna” *(Definición actualizada del Red Book –Edición 2014)*
  
- **Consideraciones:**
  - Las valoraciones se han llevado a cabo bajo el supuesto de explotación de las mismas por parte de **RENTA CORPORACION**, es decir, se trata de un valor en uso, no un valor de realización:
    - Para los edificios alquilados se asume que se continuará con el desarrollo de la actividad y que no hay intención de venta de los mismos
    - Para el suelo se asume que la intención de **RENTA CORPORACION** es el desarrollo de los mismo mediante la promoción de productos acabados en función del uso permitido en cada caso
  
  - La valoración se ha llevado a cabo individualmente para cada activo, siendo el valor resultante la suma de los valores individuales

## Método de valoración

- Metodología para las viviendas libres
  - Se ha utilizado el “**Método de comparación**”, consistente en aplicar una serie de coeficientes al inmueble a valorar que nos permitan estimar su valor por comparación con otras operaciones de compra-venta documentadas de inmuebles similares en la misma zona
- Metodología para los activos de patrimonio en renta
  - Se ha aplicado el “**Método de actualización de rentas**” basado en el descuento de flujos de caja futuros en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro a una tasa de actualización determinada
    - Las tasa de actualización será del 3% al tratarse de activos finalizados
    - Se han actualizado las rentas para cada edificio individualmente en función de la vida útil restante del mismo
    - Se ha aplicado una corrección de renta transcurrido un cierto período (“*Term and Reversion*”) para adecuar las rentas a la situación real del mercado. Esta corrección es especialmente significativa en el caso de edificios con alquileres de renta antigua
    - Siempre hablamos de rentas netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo de la propiedad
    - Se considera una reforma integral del edificio a los 25 años (mitad de su vida útil en renta)

## Método de valoración

- Metodología para los suelos
  - Se ha aplicado 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:
    - Para la determinación del precio del producto acabado se utilizan métodos de comparación por zona y tipo de vivienda.
    - La tasa de actualización la tomamos al 4,75% al recurrir a financiación externa para la promoción
    - Para conocer los costes de urbanización y promoción se utilizan las tablas ITEC y las Normas Técnicas NTE
    - Para determinar el coste de comercialización se parte de la experiencia de comercialización de promociones previas desarrolladas y por parte de **RENTA CORPORACION**
  - Se ha considerado que en aquellos casos en los que queden pendientes trámites de gestión urbanística, de planeamiento o de concesión definitiva de permisos y/o ratificaciones oficiales de transformación en suelo urbano en virtud de la “Ley del Suelo de 8/2007”, serán favorables. Asimismo se ha considerado que dichos trámites pendientes no significan desembolso alguno que no esté contemplado en el capítulo “Otros costes”

## Resultado

- Resultados de la valoración a fecha 17 de julio de 2014

Referencia	Denominación	Dirección Postal	Población	Provincia	Tipología	Valor Julio 2014
1	CAMELIES	Calle Camelies 64	Barcelona	Barcelona	Edificio	<b>3.084.539,39</b>
2	CANOVES	Av. Josep Crous s/n	Cànoves	Barcelona	Suelo	<b>19.893.813,32</b>
3	PERE IV - FLUVIA	Pere IV, 313-339	Barcelona	Barcelona	Suelo	<b>15.897.872,62</b>
4	PICALQUERS	Calle de Picalquers 1, 3 y 3bis	Barcelona	Barcelona	Edificio	<b>4.998.770,72</b>
5	ROIG	Calle Roig 11 y 11bis	Barcelona	Barcelona	Edificio	<b>5.987.563,15</b>
6	TURO	Av. Turó 20, 8-1ª y 8ª-2ª	Montgat	Barcelona	Viviendas	<b>728.800,00</b>
<b>TOTAL</b>						<b>50.591.359,20</b>

CV del Valorador

**Pascual Ruiz**  
*Socio Director*

**Pascual Ruiz es** Socio-Director y fundador de **Coresolutions**. Tiene más de 15 años de experiencia en Valoración de Activos de todo tipo, ya sean tangibles (muebles e inmuebles) o intangibles (carteras de clientes, patentes y marcas). Ha publicado numerosos artículos en diferentes medios y ha colaborado en la publicación de diferentes libros sobre valoración de activos y empresas. Miembro RICS número 6514182

*Experiencia profesional para esta propuesta de valor*

- Proyectos de Gestión y Valoración de Activos inmuebles para empresas públicas y antiguos monopolios
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles
- Proyectos de Gestión y Valoración de Activos para Administraciones públicas (Local, Autonómica y Central):
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles
- Proyectos de Gestión y valoración de Activos para empresas privadas
  - . Diseño de los procedimientos de gestión de inmovilizado
  - . Coordinación de inventario físico-contable de activos
  - . Valoración de activos muebles e inmuebles

*Formación*

- . Ingeniero Industrial por la Universitat Politècnica de Catalunya
- . MBA por Escuela de Administración de Empresas
- . Diplomado en Valoración de Empresas por Wharton (Universidad de Pennsylvania)

*Idiomas*

- . Castellano
- . Catalán
- . Inglés
- . Francés

## Consideraciones generales

1. La valoración se ha llevado a cabo por el equipo de valoradores propio de **Coresolutions** actuando como externos neutrales
2. Los honorarios ingresados por **Coresolutions** de parte de **RENTA CORPORACION** son inferiores al 5% de los ingresos totales de **Coresolutions**
3. Esta valoración es confidencial y de uso exclusivo por parte de **RENTA CORPORACION** de cara a cumplir con sus compromisos contables y fiscales. **Coresolutions** no asume responsabilidad alguna si en el caso de enajenación de alguno de los activos el precio obtenido difiere del indicado en este informe
4. En la misma línea, confirmamos no tener conocimiento de ningún conflicto de interés
5. No nos hacemos responsables de cualquier inexactitud en la información de partida proporcionada por los profesionales de **RENTA CORPORACION** que pudiera significar una variación importante en el resultado final de la valoración
6. Se ha considerado que no existen pendientes desembolsos pendientes a favor de la Administración en general para conseguir la conversión de los suelos en urbanos, litigios y procesos judiciales en contra de la propia Administración o terceros por dicha causa, y que dicha conversión se conseguirá
7. No se autoriza la divulgación pública por ningún medio (escrito, audiovisual o electrónico) sin autorización expresa y por escrito por parte de **Coresolutions** sin esa comunicación se menciona la procedencia y criterios utilizados

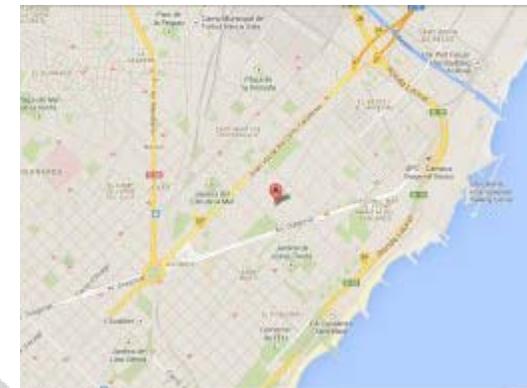
FICHAS INDIVIDUALES DE LOS ACTIVOS





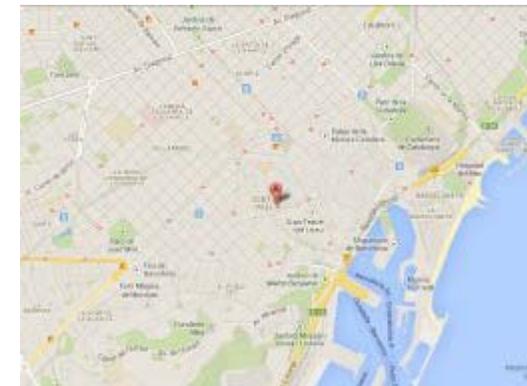
### Ficha 3 – Pere IV / Fluvià

RESUMEN DE LA PROPIEDAD		ESTUDIO DE MERCADO			VALORACIÓN	
Activo	Pere IV, 313-339 Barcelona	<b>Comentarios</b>			<b>Metodología</b>	
Fecha de insp. // de valoración cartera	13/12/2013	El mercado de oficinas en Barcelona se está reactivando lentamente una vez estabilizados los precios tras la bajadas de los tres últimos años. La zona 22@ es ahora mismo una de las zonas estrella de Barcelona. Apenas ha habido cambios en los precios de mercado desde diciembre de 2013			El método de valoración empleado ha sido "Método Residual Dinámico", descuento de flujos de caja en el desarrollo de una promoción que tendría que afrontar standard que operase en esa zona. El valor final está calculado a partir de las condiciones actuales del mercado a través de los métodos de comparación o ingresos por capitalización	
Propietario	Renta Corporación	<b>Testigos oficinas Alquiler</b>			Se han considerado costes de construcción de 750€/m	
Tipo de Activo	Suelo Urbano	<b>Localización</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Precio (€/m2)</b>	Se han considerado costes de urbanización de 70€/m	
Valor de Mercado	15.897.872	C/ Llacuna	301,00	1.900,00 €	Se han considerado otros costes a 250€/m	
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>		C/ Pallars	222,00	2.150,00 €	Se asume la hipotesis de endeudamiento al 4,75% para la promoción	
<b>Descripción de la Propiedad</b>		C/ Parc i La Llacuna de Poblenou	118,00	2.200,00 €		
Se trata de 2 parcelas de suelo urbano resultante del Proyecto de Urbanización que se encuentra pendiente de aprobación definitiva. Se prevé la construcción de 1 edificio de oficinas (con calidades medio altas) y 1 parking con 183 plazas, aunque está permitido otros usos tipo hotelero, restauración, deportivo, ...		C/ Pujades	812,00	1.800,00 €		
<b>Urbanismo</b>		<b>Testigos Parking Alquiler</b>				
Clasificación	Urbano	<b>Localización</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Renta (m2/mes)</b>		
Usos	Oficinas	A. Meridina	30,00	85,00 €		
Superficie edificable (m2)	17.800,00	Av. Diagonal	30,00	90,00 €		
Participación en el sector	21,12% (participación sobre el PEMU)	Pasaje Colomer	30,00	80,00 €		
<b>Areas</b>		C/ Juan de Austria	30,00	85,00 €		
<b>Suelo (m2)</b>	<b>Edificabilidad (neta de cesiones)</b>					
<b>Neto</b>	<b>Uso</b>					
1916	Oficinas 17,800 m2					
	Parquing 5,077					



## Ficha 4 - Picalquers, 1, 3, 3 bis

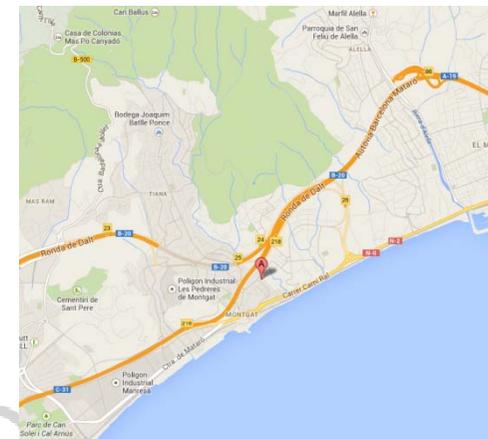
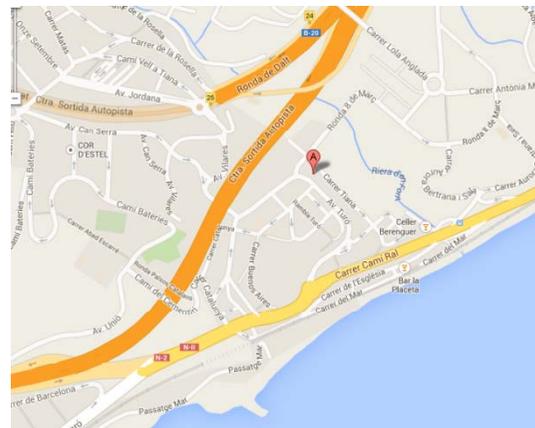
RESUMEN DE LA PROPIEDAD		ESTUDIO DE MERCADO			VALORACIÓN	
Activo	C/ de Picalquers, 1, 3, 3bis Barcelona	<b>Comentarios</b>			<b>Metodología</b>	
Fecha de insp. // de valoración cartera	13/12/2013	El mercado de alquiler está totalmente consolidado en esta zona, ya que aunque nos encontramos en situación de crisis general este tipo de inmuebles (dimensiones pequeñas y con excelente ubicación) son los que sufren menos, ya que la demanda sigue siendo muy alta. Respecto a los locales comerciales, la demanda es menor ya que se encuentran ubicados en calles secundarias			El método de valoración empleado ha sido "Term and Reversion", descuento de flujos de caja con actualización de rentas a los 10 años	
Propietario	Renta Corporación	<b>Testigos Vivienda Alquiler</b>			Se estima una vida útil del edificio para el alquiler de 50 años	
Tipo de Activo	Edificio Residencial	<b>Localización</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Renta (m2/mes)</b>	Se contempla una reforma profunda del inmueble transcurridos 25 años a un coste de 750€/metro	
Valor de Mercado	4.998.770	C/ Cera	73,00	11,00 €	Se contempla una ocupación media del 85% durante la vida útil del inmueble	
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>		C/ Riereta	99,00	10,00 €		
<b>Descripción de la Propiedad</b>		C/ Nou de la Rambla	50,00	9,00 €		
Se trata de 3 edificios residenciales con fachada de granito y muy bien ubicados en el centro de Barcelona, pero con características de barrio antiguo (calles opeñas y con poca luminosidad).		C/ Sant Ramon	65,00	10,00 €		
Los inmuebles han sido reformados recientemente, con lo que se encuentran en buen estado de conservación. En total se valoran 38 pisos de unos 40m2 de media y 4 locales de unos 60m2 de media						
<b>Urbanismo</b>		<b>Testigos Local Alquiler</b>				
Clasificación	Edificio	<b>Localización</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Renta (m2/mes)</b>		
Usos	Residencial	C/ Flors	50,00	10,00 €		
Superficie alquilable (m2)	1.792,00	C/ Cera	85,00	8,00 €		
Licencia de actividad	Sí	C/ Om	65,00	10,00 €		
<b>Areas</b>		C/ Nou de la Rambla	85,00	11,00 €		
<b>Superficie alquilable (m2)</b>	<b>Ocupación</b>					
Usos / m2	Superficie / %					
Residencial / 1.537	1.273 / 83%					
Locales / 255	114 / 45%					
Total / 1.792	1.387 / 77%					





Ficha 6 – Turó

RESUMEN DE LA PROPIEDAD		ESTUDIO DE MERCADO			VALORACIÓN	
Activo	Turó	<b>Comentarios</b>			<b>Metodología</b>	
Fecha de insp.// de valoración cartera	13/12/2013	Se han encontrado más viviendas en venta en el mismo inmueble			El método de valoración empleado ha sido "Método de Comparación", consistente en aplicar una serie de coeficientes a la propiedad a valorar en función de las últimas operaciones documentadas en la zona	
Propietario	Renta Corporación	<b>Testigos Vivienda Libre</b>				
Tipo de Activo	Viviendas libres	<b>Localización</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Precio (€)</b>		
Valor de Mercado	728.800	Turó, 20	210,00	1.666,00 €		
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>		Turó, 9	120,00	1.550,00 €		
<b>Descripción de la Propiedad</b>		Turó, 20	105,00	2.250,00 €		
Dos viviendas de lujo en Montgat, de unos 200 metros cuadrados aproximadamente cada una.						
Libres de inquilinos						
<b>Urbanismo</b>						
<b>Areas</b>						
<b>Vivienda</b>	<b>Superficie</b>					
Turó, 20, 8ª-1ª	201					
Turó, 20, 8ª-2ª	199					



In the **core** of your business

---

Sant Cugat del Vallès, 17 de julio de 2014



Pascual Ruiz Zamora

MRICS 6514182

**Barcelona**

Av. Corts Catalanes, 8 - 2 planta  
Edifici Trade Center II  
08173 Sant Cugat del Vallès  
T +34 93 544 2987

**Madrid**

C/ Zurbano, 45 1ª planta  
28010 Madrid  
T +34 91 143 0339

[www.coresolutions.es](http://www.coresolutions.es)  
[info@coresolutions.es](mailto:info@coresolutions.es)  
[@Coresolutions\\_](https://twitter.com/Coresolutions_)

