

En cumplimiento de lo establecido en apartado segundo , sub apartado 1.b) de la Circular 15/2016 “ Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursatil “la sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado .

1- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión , representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de cinco miembros , siendo los mismos los siguientes :

- D. Martjin Vos – Presidente y consejero dominical
- D. Alfonso Raphael Torres Villalba- Vicepresidente y consejero dominical
- D. Johanus Antonius Henricus Hans Spikker – consejero dominical
- Renta Corporación Real Estate , SA , representada por Jose Maria Cervera Prat – consejero dominical.
- D. Daniel Loureda Lòpez – consejero ejecutivo

Asimismo ostentan el cargo de Secretario No Consejero y Vicesecretario No Consejero respectivamente D. Jose Luis Rodriguez Jiménez y D. Diego Pérez -Yarza Lecue .

Adicionalmente al Consejo de Administración , tanto D. Daniel Loureda López (CEO) como D. Rafael Palomo Gómez (CFO) , se encargan de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo , siendo RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA la responsable de la información de gestión de los inmuebles adquiridos y en explotación , en base al contrato de gestión firmado con la Sociedad (Asset Management Agreement) .

Los Consejos de Administración suelen tener una periodicidad mensual , pudiendo ser presenciales o telefónicos según las circunstancias.

2- AREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se puede dividir en dos estadios :

- A- Suministro y análisis de oportunidades de inversión - En esta fase se plantea por los responsables de RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA a la Dirección de la Sociedad (CEO y CFO) las diferentes alternativas de inversión que pueden estar disponibles en el mercado o sobre inmuebles que cumplan los requisitos de vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. De forma periódica y de con frecuencia generalmente semanal , se decide cual de las oportunidades merecen un visto bueno inicial y se solicita el correspondiente análisis o “business plan” basado en descuentos de flujos de caja , que deben alcanzar uno importes mínimos de rentabilidad.

- B- Tras el análisis de “business plan”, realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación , se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor , que en caso de ser positivamente aceptada , se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación (RFA) . El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.
- C- RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA , como gestor exclusivo de las operaciones de adquisición o inversión , realiza un Due Diligence Técnico , Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida del inmueble o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el “business plan” y sometida para aprobación en el RFA.
- D- El cierre de la operación hasta la obtención de la titularidad , en su parte jurídica y fiscal es realizada por el Departamento Jurídico de RENTA CORPORACION REAL ESTATE , como parte de sus responsabilidades en su contrato de gestor exclusivo con la Sociedad en operaciones de inversión.
- E- El inmueble o los inmuebles adquiridos , se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por RENTA CORPORACION REAL ESTATE ,SA o por las empresas que subcontrate para dicha gestión . Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas , que son las habituales en la explotación de los inmuebles . Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres , la comercialización , los gastos de explotación operativos (OPEX) , el volcado de información contable al sistema , y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles , incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos , tal y como queda detallado en el AMA (Asset Management Agreement) . Aquellos aspectos relacionados con las mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX) , también son gestionadas por dicho contrato , previa aprobación del CEO .

3- AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos , mercantiles y regulatorios está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios el Secretario y Vicesecretario (ambos No Consejeros) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados CUATRECASAS. Todos los aspectos jurídicos y fiscales relacionados directamente con los inmuebles y su explotación , se llevan a cabo por el Departamento Jurídico y Fiscal de RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA .

4- AREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente , siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles , como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los

estados financieros son sobre principios contables generalmente aceptados en España , aunque no se descarta en un futuro realizarlos bajo criterios internacionales IFRS .

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora , considerándose esta un apalancamiento que no supere el 45 % del valor de adquisición de los inmuebles . En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa , debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales . Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años o más , con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Como norma general , la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año , al final de cada semestre , aunque en algún caso puede cambiar la fecha como en el caso de la valoración para la salida al MAB. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio , resultando finalmente nombrado CBRE. Igualmente se adicionalmente a la Informe de auditoria de Cuentas Anuales de cada ejercicio , la Sociedad tiene previsto efectuar una Revisión Limitada al final del primer semestre , aunque en este ejercicio se ha diferido por la fecha de cierre utilizada para la salida al MAB.

5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad , posee , entre otras , las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado .

Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la misma , con el fin de sentar las bases de un entorno ético , y concordante con la normativa vigente en cada ámbito , y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal , incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros , valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma , la Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Línea de Asesoramiento y Denuncia

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad , esta dispone de una Línea de Asesoramiento y Denuncia , mediante el cual los empleados pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos dentro de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

Capacidades , formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

Procedimientos implantados en la Sociedad

A continuación se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferente áreas para reforzar los sistemas de control interno .

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable.
- Procedimiento par la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro.
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda.
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

Marco de Poderes

En la actualidad la estructura de Poderes de la Sociedad pivota sobre la figura del CEO , que tiene poderes mancomunados , para un amplio espectro de operaciones , con cualquier otro miembro del Consejo de Administración . En la práctica , la persona que complementa los poderes de las operaciones formalizadas por el CEO , es Jose Maria Cervera Prat , en representación del consejero RENTA CORPORACION REAL ESTATE, SA

En un futuro se prevé el otorgamiento de otros poderes mancomunados que permitan , por nivel de cuantías conceptos hacer más operativa la gestión del día a día de la Sociedad.

6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos , entendienddo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad o a los objetivos definidos que se quieren alcanzar. Estos riesgos pueden ser de carácter externo o internos y a continuación detallamos los que se consideran mas relevantes aunque sin carácter limitativo. Los que describimos seguidamente son los que se han detectado como mas relevantes y que pueden afectar de manera mas directa a la Sociedad y a la información financiera generada por la misma.

En los que se refieren a la Sociedad destacamos :

- Riesgos asociados al sector inmobiliario : Efecto y momento del ciclo del sector , mercado de inversión inmobiliaria , efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado , evolución de la normativa legal o regulatoria del régimen de arrendamientos , fiscalidad .
- Riesgos operativos : Potenciales situaciones de conflicto de interés , impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales , impacto de cambios normativos sobre inquilinos ,
- Riesgos macroeconómicos : Riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional , escenarios de deflación , incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo , etc.
- Riesgos fiscales : Relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI , que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores , dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.
- Riesgos financieros : Aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora , pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo , las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados , aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores .

7- COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado será elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad , siendo remitida a continuación al Asesor Registrado , para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada , se remite copia de la misma a los miembros del Consejo de Administración , para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre la misma . En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente , se procede a la remisión al mercado a traves de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir , es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros , que se rigen por los principios , reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad. Los principios contables se basan en las normas de general aceptación en España y son conformes con el Plan General Contable Español.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas, están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de Controlling de la Sociedad, se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad, se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al MAB.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 15/2016 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, SA. deban hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al MAB y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad, dispone del asesoramiento legal, a través del Secretario del Consejo, en lo referente a acciones y obligaciones necesarias derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.