

## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía ha cerrado el primer semestre de 2013 con un *resultado negativo de -5,0 M€*, por debajo del obtenido en el mismo periodo del 2012, que fue positivo de +6,5 M€. Es importante destacar que el resultado del año pasado está significativamente marcado por la venta de un activo a una entidad financiera del sindicado que amortizó de esta forma su posición acreedora de la compañía en el ejercicio de las ventanas de salida establecidas en el proceso de refinanciación del año 2011.

El pasado 27 de marzo de 2013 fue admitido por el Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona, el concurso voluntario de acreedores solicitado por el Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. conjuntamente con las sociedades del mismo grupo Renta Corporación Real Estate ES S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business S.L.U. Por otro lado, en los meses de junio y julio se ha solicitado y admitido el concurso y liquidación de prácticamente la totalidad del resto de sociedades del grupo, lo que supone una enorme simplificación organizativa y una importante reducción de costes.

La salida de concurso y la reanudación de la actividad centra las prioridades de la compañía. Esto será posible mediante un plan de viabilidad que se basa en:

- Un acuerdo con los acreedores, principalmente entidades financieras y Administraciones Públicas, que permitiría reducir de forma sustancial las deudas de la compañía por la vía de daciones en pago y con el establecimiento de quitas. La deuda remanente sería repagada con un calendario a largo plazo.
- La reducción de costes a través de la simplificación societaria y, principalmente, por la disminución de los costes de estructura y de personal, proceso, este último, que ya ha sido llevado a cabo en este primer semestre del año y que ha supuesto una salida de 24 personas del total de 46.
- Mantenimiento del modelo de negocio de la compañía adaptado a las nuevas circunstancias de mercado

### Comentarios a los resultados

Los **ingresos** acumulados del ejercicio 2013 son de 8,0 M€, compuestos por unas ventas de 6,7 M€ y otros ingresos de 1,2 M€. Dentro de las ventas de este ejercicio, cabe diferenciar entre las ventas de negocio ordinario por valor de 4,0 M€ y ventas de cartera previa al 2009 que son de 2,7 M€. En cuanto a los otros ingresos, incluyen 0,2 M€ de ingresos por alquileres, al mismo nivel que los del primer semestre del 2012, y 0,4 M€ por prestaciones de servicios provenientes del negocio ordinario de la compañía. Además, dentro de los otros ingresos también ha sido contabilizada una indemnización de 0,6 M€ a favor de la compañía, por daños y perjuicios en referencia a un litigio pendiente.

El **margen bruto** de las ventas se sitúa en 0,5 M€ y está compuesto en su práctica totalidad de la venta de negocio ordinario, destacando el margen obtenido en la venta de una planta de oficinas en Madrid, tal y como ya ha sido comentado en el epígrafe de las ventas.

El conjunto de **gastos variables de venta, generales y de personal** del grupo se sitúa en 5,2 M€ vs 5,3 M€ del ejercicio 1S 2012. Extraídos los de carácter extraordinario, estos costes se reducen en un 18% respecto al año anterior.

- Gastos variables de venta: se sitúan en 1,4 M€ y cabe destacar la contabilización dentro de este grupo de pérdidas en opciones de compra por valor neto de -0,1 M€ respecto un valor prácticamente nulo en el mismo periodo del año 2012. También ha sido registrada dentro de este apartado, una desprovisión de unos costes fiscales que suponen un impacto extraordinario positivo de +0,3 M€.
- Gastos generales: se sitúan en 1,5 M€, algo por encima que los del mismo periodo del 2012. Cabe destacar la contabilización dentro de esta partida de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso que ascendieron a 0,5 M€.

- Gastos de personal: se sitúan en 2,3 M€ en el año 2013 vs los 1,8 M€ del ejercicio 2012. Dentro de la cifra del actual ejercicio se ha contabilizado un gasto no recurrente de 0,6 M€ fruto del proceso de reestructuración de la plantilla, como consecuencia del plan de viabilidad adoptado en el marco del concurso voluntario en el que entró la compañía durante el primer trimestre

Las **amortizaciones y provisiones** son de -0,3 M€ vs -2,8 M€ en el 1S 2012, periodo en el que se registró una provisión de -2,3 M€ para complementar la provisión asociada a un litigio pendiente de la compañía, ya dotada parcialmente en el ejercicio 2011.

El **resultado financiero neto** se sitúa en -1,3 M€, la misma cifra que a cierre del 1S 2012. Dentro de esta partida cabe destacar: el capítulo de gastos e ingresos financieros ordinarios se mantiene al mismo nivel que en 1S 2012, pasando de un gasto neto de 1,5 M€ en el 2012 a los actuales 1,4M€. La deuda neta media disminuye de 184,2 M€ en el 1S 2012 a 159,9 M€ en el 2013 y el tipo de interés medio es de 1,57% en el 2013, algo por encima del 1,44% en el 1S 2012. Por otro lado, se han registrado otros intereses que totalizan +0,2 M€.

#### Comentarios al balance

El **activo no corriente** asciende a 2,1 M€ y se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2012.

Las **existencias** se sitúan en 145,3 M€ disminuyendo en 5,4 M€ respecto al cierre del ejercicio 2012 debido a las ventas realizadas en el primer semestre del año 2013. En cuanto a la composición de la cartera, el total existencias se reparte en un 98% de cartera de existencias previa al 2009, y el 2% restante corresponde a cartera de negocio ordinario, centrada en su totalidad en edificios del mercado nacional.

Si nos centramos en la cartera de negocio ordinario, ésta asciende a 44,8 M€ y se compone de existencias por valor de 2,8 M€ y de la totalidad de los derechos de inversión por valor de 42,0 M€. Estos derechos de inversión se caracterizan por ser inmuebles ya adaptados a las nuevas condiciones de mercado, mayoritariamente residenciales, centrados en el mercado nacional. Algunos de estos inmuebles, debido a su tamaño y a las dificultades de financiación, serán transformados y transaccionados como venta de derechos mientras que otros seguirán el modelo de negocio tradicional de compra, rehabilitación y venta.

El **patrimonio neto mercantil** se sitúa en 3,3 M€, disminuyendo en 6,3 M€ respecto a los 9,6 M€ de cierre de 2012 debido principalmente a las pérdidas generadas en el primer semestre del año y el ajuste en reservas consecuencia de la liquidación de varias sociedades del grupo.

Además, el Grupo dispone a cierre de semestre de 8,8 M€ correspondientes a las pérdidas por deterioro de existencias que según legislación vigente deben ser consideradas como mayor Patrimonio neto mercantil

Los **acreedores** a cierre de junio 2013 se sitúan en 31,1 M€ y están compuestos principalmente por el IVA aplazado a Hacienda Pública, por valor de 21,1 M€. Durante el primer trimestre del ejercicio 2013 y antes de la solicitud de concurso voluntario de la compañía, fueron amortizados los 0,3 M€ en los que disminuye esta cifra respecto al mes de diciembre de 2012.

Dentro de la cifra de acreedores también se incluye la reclasificación de los acreedores de las sociedades liquidadas, provisiones por litigios e impuestos, así como impuestos diferidos y otras deudas con organismos públicos.

La **deuda neta** asciende a 160,2 M€ e incrementa en 0,3 M€ respecto a la de cierre de 2012. La significativa reducción de esta cifra se debe a la venta de un activo a una entidad financiera dentro de las ventanas de salida del primer semestre de 2012.

En relación a la **estacionalidad o carácter cíclico** de las transacciones de la sociedad, destacar la enorme apatía del mercado inmobiliario en el primer semestre de 2013 que dificultan la definición de pautas de comportamiento o estacionalidades en el negocio ordinario.

En cuanto a los **cambios en la composición** de Renta Corporación Real Estate, S.A., y como consecuencia del concurso voluntario de acreedores en el que se encuentra inmerso el Grupo, destacar las liquidaciones de las sociedades Renta Corporación Real Estate France, S.A.S., RC Real Estate Deutschland G.m.b.H, Renta Properties (UK) Limited y Groupe Immobilier Renta Corporación S.A.S. durante este periodo tal y como se informa en el apartado IV.11 de la información financiera.

En referencia a la **información segmentada**, ésta se ha desarrollado en el ámbito español y focalizada en la compra, rehabilitación y venta de edificios (residencial y oficinas), detallando su segmentación en el apartado IV.15 de la información financiera.

En lo que se refiere a las transacciones con las partes **vinculadas**, corresponden principalmente a operaciones del tráfico ordinario del negocio de la compañía o de su patrimonio.

La sociedad no ha repartido **dividendos** ni ha realizado **emisiones, recompras ni reembolsos de valores** representativos de la deuda o del capital de la empresa durante el 2013.

Finalmente cabe destacar (i) que la sociedad ha seguido las mismas **políticas y métodos contables** en los estados financieros intermedios que en los estados financieros anuales, (ii) que no ha habido cambios ni **estimaciones contables** intermedios anteriores dentro del mismo periodo contable (iii) ni **hechos posteriores al cierre contable** que, siendo de carácter significativo, no hayan sido reflejados.