

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A fecha 31 de marzo de 2014, el Consejo de Administración de la compañía ha acordado la formulación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la compañía, así como el Informe de Gestión y el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondientes al ejercicio 2013.

El tratamiento contable exigido por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) respecto a la liquidación de las sociedades filiales internacionales en las Cuentas Anuales consolidadas exige contabilizar a través de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias los siguientes efectos, cuando sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, como sería el caso de las sociedades internacionales del grupo Renta Corporación, son liquidadas:

- Las aportaciones patrimoniales, positivas o negativas, de ejercicios anteriores de tales sociedades internacionales
- Las Diferencias de Conversión producidas por las diferencias de cambio en las inversiones en cartera de las sociedades internacionales del Grupo, que se han ido acumulando en los últimos años en las Reservas consolidadas del Grupo

La aplicación de esta normativa en el caso de Renta Corporación ha supuesto el reconocimiento de los siguientes impactos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2013 de la compañía, fruto de la liquidación de las sociedades internacionales del Grupo:

- Impacto de -1,7 M€ en el apartado de Gastos Financieros debido al ajuste de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de tales sociedades
- Impacto de -6,0 M€ en una nueva línea de Resultado por actividades interrumpidas, por debajo del resultado antes de impuestos, debido a las Diferencias de Conversión

Estos impactos habían sido reconocidos en la partida de Reservas de los Fondos Propios del grupo del ejercicio 2013, por lo que la aplicación de la normativa internacional de contabilidad supone meramente una reclasificación contable dentro de los fondos propios y no altera en absoluto el valor patrimonial ni los flujos de efectivo del Grupo Renta Corporación respecto a la Información Financiera Periódica presentada a fecha de 26 de febrero de 2014.

El Grupo Renta Corporación cierra, por tanto, el ejercicio 2013 con un resultado negativo de **-13,1 M€**, frente a los -5,4 M€ reportados a fecha 26 de febrero 2014, debido únicamente al tratamiento contable exigido por las Normas Internacionales de Contabilidad. Por este mismo motivo, el patrimonio neto mercantil no varía y se mantiene en 3,0 M€.

Como ya había sido mencionado en las notas explicativas inicialmente reportadas, cabe destacar la importante actividad de ventas que ha caracterizado los últimos meses del año 2013 y que ha permitido sumar un EBITDA positivo de 1,6 M€ en el último trimestre. Durante este periodo, la compañía ha intervenido en la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta aproximado de 105 M€.

El pasado 27 de marzo de 2013 fue admitido por el Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona, el concurso voluntario de continuidad 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.

A lo largo de todo el ejercicio 2013 se ha llevado a cabo una importante simplificación societaria y organizativa, así como una consolidación en la reducción de costes, elementos ambos que han sido fundamentales para la viabilidad futura del grupo.

El plan de viabilidad de la compañía pasa también por alcanzar un acuerdo con los acreedores, principalmente las entidades bancarias y las Administraciones Públicas, que permita reducir de forma sustancial las deudas de la compañía por la vía de las daciones en pago y el establecimiento de quitas, contempladas en el Convenio de Acreedores presentado y admitido a trámite en el mes de enero del 2014. Anteriormente, en el mes de diciembre de 2013, el Juzgado fijó la fecha de la Junta de Acreedores para el

día 21 de marzo de 2014, que ha sido posteriormente aplazada a fecha 9 de mayo de 2014. La compañía confía en alcanzar un acuerdo que permita levantar el concurso y garantice la continuidad de la compañía. Una vez cerrado este proceso será solicitada la reanudación de la cotización.

Comentarios a los resultados

Los **ingresos** acumulados del ejercicio 2013 son de **17,0 M€**. Las **ventas** ascienden a **10,1 M€** disminuyendo en 42,4 M€ respecto al año anterior, año en el que se realizaron ventas a entidades financieras por valor de 36,2 M€ en pago de deuda. Las ventas del año 2013 se componen de 7,4 M€ correspondientes a negocio ordinario, y 2,7 M€ correspondientes a la adjudicación de un activo de cartera previa al 2009 en pago de una reclamación judicial. Los **otros ingresos** ascienden a **6,9 M€**, superando ampliamente los del año 2012. Dentro de los otros ingresos se incluyen 5,7 M€ provenientes de la gestión y prestación de servicios de operaciones de negocio ordinario y 0,6 M€ del cobro de una indemnización por daños y perjuicios a favor de la compañía.

El **margen bruto** de las ventas, esto es, la diferencia de la partida de Ventas menos el Coste de las Ventas, se sitúa en 1,1 M€ y proviene en su práctica totalidad de la venta de negocio ordinario, destacando el margen obtenido en la venta de un edificio residencial entero en Madrid y de una planta de oficinas en la Gran Vía de esta misma ciudad.

Para tener una mejor percepción del margen generado por las operaciones, deberíamos **adicionar** a este **margen bruto de 1,1 M€** los **5,7 M€ de Otros Ingresos** por negocio ordinario, lo que **totalizaría 6,8 M€**.

El conjunto de **gastos variables de venta, generales y de personal** del grupo se sitúa en 9,6 M€ vs 8,4 M€ del ejercicio 2012. Extraídos los de carácter extraordinario, estos costes se reducen en un 5% respecto al año anterior.

- Gastos variables de venta: se sitúan en 3,9 M€, incrementando en 1,4 M€ respecto al año 2012 como consecuencia, en gran parte, de costes operativos relacionados con el incremento de ventas del último trimestre del año. Dentro de esta partida se contabilizan costes extraordinarios con un valor neto prácticamente nulo correspondientes a: i) pérdidas en opciones de compra por valor de -0,2 M€, ii) una desprovisión de unos costes fiscales que suponen un impacto extraordinario positivo de +0,3 M€ y iii) provisión en relación a un litigio de la compañía por valor de -0,1 M€.
- Gastos generales: se sitúan en 2,5 M€, algo por encima que los del ejercicio 2012. Cabe destacar la contabilización dentro de esta partida de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso que ascendieron a -0,8 M€, además de la provisión por el pago de una indemnización de daños y perjuicios por valor de -0,3 M€.
- Gastos de personal: se sitúan en 3,3 M€ en el año 2013 vs los 3,7 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 del ejercicio.

Las **amortizaciones y provisiones** son de -0,4 M€ vs -0,1 M€ en el ejercicio 2012, año en el que se registró un impacto positivo de +0,6 M€ en la línea de provisión por créditos incobrables, debido a la reversión de un exceso de provisión asociada a un litigio pendiente de la compañía.

Tras el ajuste, por la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de las sociedades internacionales del grupo que han sido liquidadas a lo largo del ejercicio, el **resultado financiero neto** se sitúa en -4,0 M€, superior en 0,9 M€ al reportado a cierre del ejercicio 2012. Dentro de esta partida cabe destacar: el capítulo de gastos e ingresos financieros ordinarios se mantiene al mismo nivel que en 2012, pasando de un gasto neto de 2,9 M€ en el 2012 a los actuales 2,7 M€. La deuda neta media disminuye de 171,6 M€ en el 2012 a 160,1 M€ en el 2013 y el tipo de interés medio es de 1,51% en el 2013, algo por encima del 1,48% del ejercicio 2012. Por otro lado, se han registrado otros intereses que totalizan -1,2 M€ debidos a: i) resultado positivo de +0,2 M€ como consecuencia de la liquidación de varias sociedades del grupo, en su mayor parte la totalidad de las sociedades internacionales. Este impacto era positivo de +1,9 M€ en el avance de resultados de 2013 pero ha sido reducido en 1,7 M€ como consecuencia de la reclasificación causada por la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad; ii) provisión en relación a los intereses de un litigio pendiente de la compañía que asciende a -0,7 M€; iii) costes extraordinarios de -0,5 M€ por la regularización de préstamos de la compañía con terceros y iv) pérdida de valor de activos financieros por un importe de -0,2 M€.

Dentro de la línea del **impuesto de sociedades** destaca el impacto negativo por valor de -1,1 M€ debido a la desactivación de los impuestos relacionados con efectos fiscales diferidos de diversas provisiones que o bien se han materializado, o bien se ha estimado conservadoramente que no se cumplen las condiciones para mantener su activación.

Por aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), ha sido registrado un impacto de -6,0 M€ en una nueva cuenta de Resultado por actividades interrumpidas, por debajo del resultado antes de impuestos, debido a las Diferencias de Conversión de ejercicios anteriores procedentes de las sociedades internacionales del grupo que han sido liquidadas a lo largo de este ejercicio.

Comentarios al balance

El **activo no corriente** asciende a 1,0 M€ y disminuye en 1,1 M€ respecto al cierre del ejercicio 2012.

Las **existencias** se sitúan en 145,2 M€ disminuyendo en 5,5 M€ respecto al cierre del ejercicio 2012 debido a las ventas realizadas en el 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 81,6 M€ y se compone de existencias por valor de 2,7 M€ y de la totalidad de los derechos de inversión por valor de 78,9 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.

La cifra de **deudores** se sitúa en 4,2 M€ a cierre del ejercicio 2013, e incrementa en 2,1 M€ vs el cierre del año 2012, debido principalmente al aplazamiento en el cobro de algunas de las operaciones realizadas en el último trimestre del 2013, la mayoría de las cuales, a fecha de publicación de este informe, ya han sido cobradas.

El **patrimonio neto mercantil** no varía, manteniéndose en 3,0 M€, tal y como ya había sido reportado a fecha 26 de febrero de 2014 en el Informe de Gestión de los resultados del segundo trimestre de 2013. La aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) ha supuesto una mera reclasificación de Reservas a Resultado del período por: i) las aportaciones patrimoniales, positivas o negativas, de ejercicios anteriores de las sociedades internacionales liquidadas y ii) las Diferencias de Conversión producidas por las diferencias de cambio en las inversiones en cartera de las sociedades internacionales del Grupo liquidadas, que se han ido acumulando en los últimos años en las Reservas consolidadas del Grupo

Además, el Grupo dispone a cierre de año de 8,7 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 del ejercicio 2013 se sitúan en 31,8 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.

Los acreedores ordinarios incrementan en 1,7 M€ respecto al cierre del año 2012 debido fundamentalmente a las deudas pre-concursales que, una vez aprobado el Convenio de Acreedores, serán satisfechas según el calendario previsto; y, en menor medida, a las nuevas deudas nacidas de un litigio pendiente de la compañía.

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

La **deuda neta** asciende a 160,6 M€ e incrementa en 0,7 M€ respecto a la de cierre de 2012.

En relación a la **estacionalidad o carácter cíclico** de las transacciones de la sociedad, destacar que en el primer semestre de 2013 existía una enorme apatía del mercado inmobiliario que dificultaba la definición de pautas de comportamiento o estacionalidades en el negocio ordinario si bien y a partir del segundo semestre de 2013 esta situación ha empezado a cambiar detectándose un mayor movimiento de transacciones.

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 la totalidad de las sociedades filiales extranjeras 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.