

- **Este Informe de Gestión consta de dos partes claramente diferenciadas:**
 - ▶ **Informe de Gestión, enviado a la CNMV a fecha de 25 de febrero de 2015, que comenta los resultados del Grupo del ejercicio 2014, con anterioridad a la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio.**
 - ▶ **Informe de Gestión Complementario, que comenta un hecho posterior al cierre del ejercicio 2014 que modifica el resultado reportado del mismo.**

Resumen

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2014 con un resultado consolidado neto positivo de 55,4 M€. Este resultado se compone de un resultado positivo de 5,2 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 50,2 M€ consecuencia de los distintos acuerdos que han permitido superar la situación concursal.
- Cabe destacar la importante actividad de ventas que ha caracterizado el ejercicio 2014, siguiendo la tendencia positiva iniciada a finales del 2013. Durante el año 2014 la compañía ha gestionado la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta cercano a los 240 M€, en comparación con los cerca de 161 M€ vendidos en el año 2013.
- La compañía ha firmado una alianza con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson con el objetivo de invertir en edificios residenciales en España. Fruto de este acuerdo ya ha sido realizada una primera operación en el inmueble Santísima Trinidad 5 de Madrid.
- Con fecha 11 de junio de 2014, fue notificado a la compañía el auto dictado por la juez confirmando la adjudicación de los activos a favor de las entidades financieras que componían el sindicado si bien la transmisión de los activos ha sido completada en el último trimestre del año 2014.
- Con fecha 8 de julio de 2014 fue levantado el concurso de acreedores y cesada de su cargo la Administración Concursal. El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia favorable a 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 que ya había sido votada favorablemente en la Junta de Acreedores celebrada el pasado 13 de junio de 2014.
- El 30 de octubre de 2014 se reanudó la cotización de la acción en el mercado continuo, con una evolución positiva que ha llevado el valor de la acción a una cotización última en el ejercicio de 1,16 euros/acción, frente a los 0,57 euros/acción de antes del concurso.

Principales magnitudes

- Los estados financieros de los ejercicios se presentan de acuerdo con lo que disponen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea. Sin embargo, los efectos de la aplicación de los acuerdos establecidos en el Convenio de Acreedores hace más compleja la comparación directa de los mismos.

	Enero-Diciembre		
Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	2014	2013	% var.
Ventas	79,0	10,1	686%
Margen de ventas (incluye efecto concursal)	-35,5	0,1	n.a.
Margen de prestaciones de servicios	7,8	4,2	87%
Margen de las operaciones	-29,1	4,1	n.a.
EBITDA	-34,5	-1,6	-2038%
EBIT	-34,8	-2,1	-1588%
Resultado financiero neto (incluye efecto concursal)	88,1	-4,0	n.a.
Resultado neto	55,4	-13,1	n.a.
Resumen Balance Consolidado (M €)	2014	2013	dif.
Total activos	54,5	152,4	-97,9
Activos corrientes	53,2	151,4	-98,2
Patrimonio neto	19,8	-41,8	61,6
Deuda financiera bruta	22,9	162,5	-139,6
Datos Operativos Consolidados (M €)	2014	2013	dif.
Inversión total	11,8	3,1	8,7
Existencias previas al 2009	38,5	142,5	-103,9
Cartera negocio ordinario	136,4	81,6	54,8
Existencias	4,4	2,7	1,7
Derechos de inversión	132,0	78,9	53,1
Deuda neta ⁽¹⁾	22,7	160,6	-137,9

(1) No incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa

- Al objeto de facilitar la comparabilidad de la información económico financiera del ejercicio, en las notas explicativas siguientes se ha segregado el efecto concursal del de la propia actividad ordinaria del Grupo.

Entorno de mercado

- En el año 2014 determinadas variables macroeconómicas apuntan una ligera mejora en la actividad de la economía española, si bien es cierto que la elevada tasa de paro, la persistente restricción en el acceso al crédito y el endurecimiento en las condiciones de concesión del mismo, tanto a empresas como a particulares, previsiblemente ralentizará la recuperación.
- En el ámbito inmobiliario, se sigue percibiendo una mayor entrada de inversión por parte de fondos internacionales, principalmente americanos y asiáticos, aunque sigue pendiente la recuperación del crédito.
- El interés de los fondos internacionales se centra principalmente en el **mercado residencial y de oficinas**, mientras que el **mercado de suelo** se mueve mayoritariamente por operaciones oportunistas.
- En lo que va de año también se ha producido un importante incremento de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), sociedades con importantes beneficios fiscales que cotizan en bolsa y cuya actividad es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios.

Efectos contables de la dación de activos y la aplicación del Convenio de Acreedores

- La aplicación de los acuerdos establecidos en el Convenio de Acreedores tras el levantamiento del Concurso de Acreedores, junto con la dación en pago de activos a las entidades financieras del sindicado, ha supuesto la contabilización de una serie de impactos que afectan a diversas líneas tanto de la cuenta de pérdidas y ganancias como del balance del ejercicio 2014.
- En la cuenta de **Pérdidas y Ganancias** se han reflejado los siguientes impactos principales:
 - ▶ En lo que se refiere a la adjudicación de activos y tras los ajustes del último trimestre del año, ha sido amortizada una deuda de 99,4 M€ mediante entrega de activos con un valor en libros de 94,5 M€. El resultado neto de esta operación ha sido de 4,9 M€, contabilizado de la siguiente forma:
 - ▶ Por un lado, ha sido registrado un margen de ventas de -28,6 M€ resultante de una venta por 65,9 M€ de activos que tenían un valor en libros de 94,5 M€. Este valor en libros fue depreciado en el primer semestre hasta su valor de venta ya que éste último correspondía al valor de tasación realizado por las entidades financieras bajo asunciones propias de una dación de activos en un entorno de concurso.
 - ▶ Por otro lado, y compensando el margen negativo anterior, ha sido contabilizada una quita de 33,5 M€ en el resultado financiero como consecuencia de la amortización de deuda por valor de 99,4 M€ mediante activos valorados en 65,9 M€, una vez depreciados en el primer semestre.
 - ▶ La adjudicación de los activos también ha tenido un impacto de 2,0 M€ adicionales en la línea de los impuestos debido al efecto fiscal diferido de los costes financieros capitalizados como mayor valor de las existencias adjudicadas.
 - ▶ En el Plan de negocio del Convenio también se contempla destinar parte de la tesorería obtenida en la realización de un activo de la compañía al pago de la deuda participativa restante. Con ello se establece un valor de venta mínimo para tal activo y ello ha conllevado provisionar en -9,9 M€ el valor en libros del mismo, lo cual afecta una vez más a la línea del margen de ventas de la cuenta de pérdidas y ganancias.
 - ▶ Adicionalmente a las quitas resultantes de las daciones de activos ya mencionadas, el resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias también recibe impactos concursales por valor de 55,1 M€ provenientes principalmente de: i) quitas resultantes de la capitalización de parte de la deuda con aquellos acreedores que optaron por la alternativa de pago B; ii) quitas de los acreedores que optaron por la alternativa A de pago y que contempla la aplicación de una quita progresiva y el repago de la deuda en 8 años; y iii) efecto temporal positivo de la actualización de la deuda concursal a largo plazo a tipo de interés efectivo, calculado en base a los tipos de interés de mercado a largo plazo, efecto que será retrocedido en los próximos años a medida que se vaya repagando tal deuda.

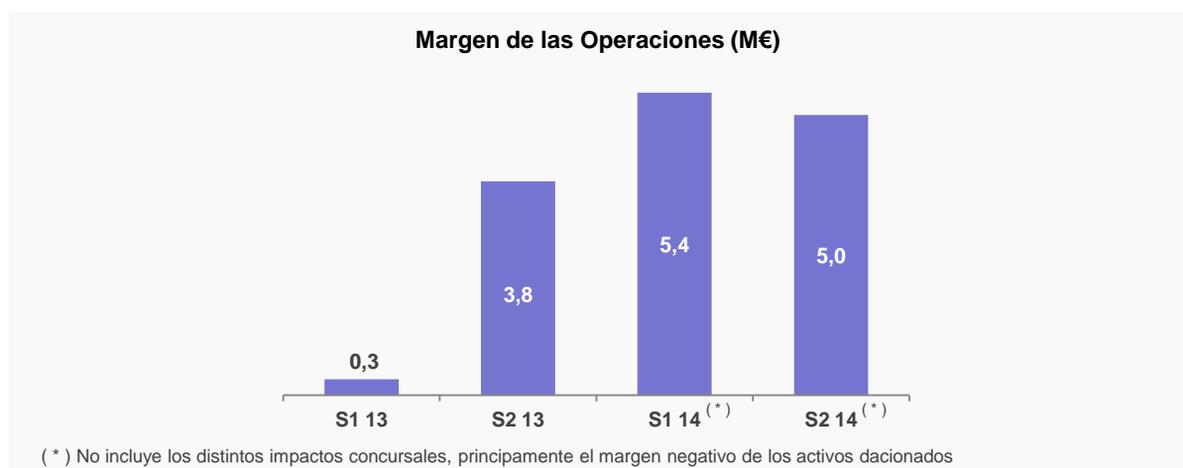
- En el **Balance** se han reflejado los siguientes impactos principales:
 - ▶ Incremento de los fondos propios, que cambian a signo positivo como consecuencia de las daciones de activos, de los impactos concursales en el resultado de la compañía y del incremento de capital derivado del repago de parte de la deuda mediante la capitalización de la misma.
 - ▶ Disminución de la deuda en 139,9 M€, debido una vez más a la adjudicación de activos en pago de deuda a las entidades financieras y al repago de deuda bancaria mediante la capitalización de parte de la misma.
 - ▶ Disminución de los acreedores como consecuencia principalmente de las quitas y esperas resultantes de la aplicación de los acuerdos del Convenio de Acreedores.
 - ▶ Disminución de las existencias en -104,3 M€, debido principalmente tanto a la adjudicación de activos en pago de deuda de las entidades financieras, como a la depreciación del activo cuya realización ha sido comprometida en el pago de la deuda participativa restante.

Cuenta de Resultados Consolidada

Enero-Diciembre					
(M €)	2014			2013	TOTAL
	TOTAL	ordinario	efectos concurso	TOTAL	% Incr
Ventas	79,0	13,2	65,9	10,1	686%
Coste de ventas y gastos variables de venta	-114,6	-10,2	-104,3	-9,9	1052%
Margen de ventas	-35,5	3,0	-38,5	0,1	n.a.
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	15,9	15,9		5,7	179%
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-8,1	-8,1		-1,5	-430%
Margen de prestaciones de servicios	7,8	7,8	0,0	4,2	87%
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,5	0,5		1,2	-59%
Gastos variables de venta	-1,9	-0,8	-1,1	-1,4	37%
MARGEN DE LAS OPERACIONES	-29,1	10,4	-39,5	4,1	n.a.
Gastos de estructura y de personal	-5,4	-4,6	-0,8	-5,7	5%
EBITDA	-34,5	5,8	-40,3	-1,6	-2038%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,2		-0,4	n.a.
EBIT	-34,8	5,6	-40,3	-2,1	-1588%
Resultado financiero neto	88,1	-0,4	88,6	-4,0	n.a.
RESULTADO BRUTO	53,4	5,2	48,2	-6,0	n.a.
Impuestos	2,0	0,0	2,0	-1,1	n.a.
Resultado actividades interrumpidas				-6,0	n.a.
RESULTADO NETO	55,4	5,2	50,2	-13,1	n.a.

Comentarios a los resultados
1-MARGEN DE LAS OPERACIONES

- El **margen de las operaciones** es de -29,1 M€ y se compone de un margen positivo de 10,4 M€ procedente de la actividad ordinaria de la compañía, y de un margen extraordinario de -39,5 M€ debido a efectos concursales. Así pues, el total del margen de las operaciones se compone principalmente de:
 - ▶ El **margen de las ventas**, entendido como las ventas menos el coste y los gastos variables de las mismas, por valor de 3,0 M€ y que incrementa en 2,9 M€ respecto al registrado en el mismo ejercicio 2013. Estas ventas se centran en el mercado nacional.
 - ▶ El **margen de las prestaciones de servicios** por valor de 7,8 M€, superior en 3,6 M€ al registrado en el año pasado, muestra del incremento en la actividad de los últimos trimestres. Dentro de este margen cabe destacar el obtenido en operaciones de un volumen de venta significativo, como es el caso de la venta del Edificio Estel y Rambla de Cataluña 19 en Barcelona; la de Salustiano Olózaga 12 y Rosalía de Castro 80 en Madrid.
 - ▶ El **margen extraordinario** de -39,5 M€ debido a efectos concursales, principalmente procedente de la dación de activos en pago de la deuda con las entidades bancarias y la depreciación del activo, parte de cuya realización ha sido comprometida al pago de la deuda participativa restante dentro de los acuerdos del Convenio de Acreedores.



- Los **alquileres y otros ingresos** disminuyen respecto al ejercicio 2013, año en el que fue contabilizado el cobro de una indemnización a favor de la compañía por daños y perjuicios en referencia a un litigio pendiente.

2- GASTOS ESTRUCTURA Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos de estructura y de personal del grupo se sitúa en 5,4 M€ vs 5,7 M€ en el ejercicio 2013. Extraídos los de carácter extraordinario, el conjunto de estos costes incrementa en un 15% respecto al ejercicio anterior, pasando de 4,0 M€ en el año 2013 a 4,6 M€ en el año 2014, fruto de la mayor actividad de ventas de la compañía.

(M €)	Enero-Diciembre					
	2014	% Vtas	2013	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	79,0		10,1		69,0	686%
Gastos estructura y personal	-5,4	-7%	-5,7	-57%	-0,3	-5%
Excluyendo extraordinarios	-4,6	-6%	-4,0	-40%	0,6	15%
Estructura	-2,5	-3%	-2,5	-25%	0,1	3%
Personal	-2,9	-4%	-3,3	-32%	-0,4	-11%

- Los **gastos de estructura** se sitúan en 2,5 M€, en línea con los del ejercicio 2013. Esta partida incluye 0,8 M€ de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía, en comparación con los 1,1 M€ que fueron registrados el año 2013 por este mismo concepto.

	Enero-Diciembre					
	2014	% Vtas	2013	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	79,0		10,1		69,0	
- Gastos estructura operativos	-1,7	-2%	-1,4	-14%	0,3	25%
- Gastos de concurso y otros	-0,8	-1%	-1,1	-11%	-0,3	-25%
Gastos Estructura	-2,5	-3%	-2,5	-25%	0,1	3%

- Los **gastos de personal** se sitúan en 2,9 M€, 0,4 M€ por debajo de la cifra del ejercicio 2013. La cifra del ejercicio 2013 incluía un gasto no recurrente de 0,6 M€ por gastos de indemnización de personal, como consecuencia del plan de viabilidad adoptado en el marco del concurso voluntario en el que entró la compañía durante el primer trimestre del año 2013. Si no se tienen en cuenta los costes extraordinarios, los gastos de personal ordinarios incrementan en un 10% respecto al año 2013 debido a la política de retribución variable vinculada a la mejora en las cifras de ventas.

	Enero-Diciembre					
	2014	% Vtas	2013	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	79,0		10,1		69,0	
- Gastos de personal ordinarios	-2,9	-4%	-2,6	-26%	0,3	10%
- Gastos de reestructuración		0%	-0,6	-6%	-0,6	n.a.
Gastos de Personal	-2,9	-4%	-3,3	-32%	-0,4	-11%

3- EBITDA

- El **EBITDA** del ejercicio 2014 es negativo de -34,5 M€. Este resultado se compone de un EBITDA negativo de -40,3 M€, como consecuencia de la contabilización de parte del efecto de la dación en pago de los activos en garantía y otros extracostes relacionados con el proceso de concurso; y de un EBITDA positivo de +5,8 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía.

4- RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero neto del ejercicio es positivo en 88,1 M€. Su comparación es de nuevo difícil con el mismo periodo del año anterior ya que incluye los impactos resultantes de la materialización del Convenio de Acreedores y las daciones en pago. Para la correcta interpretación del resultado cabe distinguir los siguientes efectos:
 - ▶ El resultado financiero neto ordinario pasa de los -2,7 M€ del año 2013 a los -0,4 M€ del año 2014. Esta importante caída del gasto financiero se produce por la dación de los activos en garantía del sindicado, la capitalización de parte de la deuda y las quitas establecidas sobre la deuda con las administraciones públicas.
 - ▶ La compañía ha registrado como ingreso financiero un impacto extraordinario que totaliza +88,6 M€ como consecuencia principalmente de: i) quitas de las daciones de activos, que compensan su impacto negativo en el margen de las ventas; ii) quitas provenientes de la capitalización de parte de la deuda con aquellos acreedores que optaron por la alternativa de pago B; iii) quitas de los acreedores que optaron por la alternativa A de pago y que contempla la aplicación de una quita progresiva y el repago de la deuda en 8 años; y iv) efecto temporal positivo de la actualización de la deuda concursal a largo plazo, que será retrocedido en los próximos años a medida que se vaya repagando tal deuda.

(M €)	Enero-Diciembre		
	2014	2013	dif
Gastos financieros ordinarios	-0,5	-4,1	3,5
Ingresos financieros ordinarios	0,1	1,3	-1,2
Intereses activados	0,0	0,0	0,0
Resultado financiero neto	-0,4	-2,7	2,3
Otros intereses	88,6	-1,2	89,8
Resultado financiero	88,1	-4,0	92,1

5- IMPUESTO DE SOCIEDADES

- Dentro de esta partida destaca el impacto positivo por valor de 2,0 M€ debido al efecto fiscal diferido de los costes financieros activados en ejercicios pasados como mayor valor de existencias de los activos adjudicados en pago de deuda.

6- RESULTADO NETO

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2014 con un resultado neto acumulado positivo de 55,4 M€ . Este resultado se compone de un resultado positivo de 5,2 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 50,2 M€ consecuencia de los distintos acuerdos que han permitido superar la situación concursal.
- Cabe destacar la importante actividad de ventas que ha caracterizado el ejercicio 2014, siguiendo la tendencia positiva iniciada a finales del 2013. Durante el año 2014 la compañía ha intervenido en la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta cercano a los 240 M€, en comparación con los cerca de 161 M€ vendidos en el año 2013.
- Dentro de este ejercicio han sido contabilizados varios impactos extraordinarios que totalizan +50,2 M€ de resultado, la mayoría de ellos consecuencia de la materialización de los acuerdos del Convenio de Acreedores:
 - ▶ Margen de ventas de -38,5 M€ por la dación de los activos en garantía del sindicado y la depreciación del activo, parte de cuya realización ha sido comprometida al pago de la deuda participativa restante. Este margen negativo de ventas se compensa con quitas por las daciones en pago a entidades bancarias registradas dentro del resultado financiero.
 - ▶ Costes variables relacionados principalmente con la dación de activos en pago de deuda por valor de -1,1 M€.
 - ▶ Costes de estructura extraordinarios relacionados con el proceso de concurso que ascendieron a -0,8 M€.
 - ▶ Ingreso financiero extraordinario de +88,6 M€, como consecuencia principalmente de las quitas procedentes de las daciones de activos y sobre la deuda con acreedores, además del efecto temporal positivo de la actualización de la deuda concursal a largo plazo.
 - ▶ Efecto fiscal diferido de los costes financieros activados como mayor valor de existencias de los activos adjudicados, por valor de +2,0 M€.

Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	dic-14	variación '14 vs '13		dic-13	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-14	variación '14 vs '13		dic-13
		ordinario	efectos ⁽¹⁾ concurso				ordinario	efectos ⁽¹⁾ concurso	
Activo no corriente	1,3	0,5	-0,3	1,0	Capital y Reservas	-35,6			-28,8
Existencias	43,0	2,1	-104,3	145,2	Resultado del período	55,4			-13,1
Deudores	4,3	0,1		4,2	Patrimonio neto	19,8	5,2	56,5⁽²⁾	-41,8
Tesorería/Invers.financ.	5,9	5,9	-1,9	1,9	Deuda a L/P	12,5	12,5		
Activo corriente	53,2	8,0	-106,2	151,4	Acreeedores a L/P	4,9	3,5	-2,0	3,4
Total Activo	54,5	8,5	-106,5	152,4	Deuda a C/P	10,5	-12,1	-139,9	162,5
					Acreeedores a C/P	6,9	-0,5	-21,0	28,3
					Patrimonio neto y Pasivos	54,5	8,5	-106,5	152,4

(1) Los efectos concursales que se muestran en el balance son un traslado sólo de los efectos mostrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, de la misma forma que su distribución entre las distintas partidas del balance responde a un criterio explicativo de los principales movimientos extraordinarios que se han producido en las mismas de forma simplificada, sin distinguir algunos movimientos y reclasificaciones que además se han producido entre ellas, básicamente, entre la tesorería, los acreedores y la deuda; o el corto y el largo plazo de estas dos últimas partidas.

(2) Variación compuesta por el resultado extraordinario de +50,2 M€, +5,6 M€ de la ampliación de capital resultante de la capitalización de parte de la deuda concursal y +0,6 M€ de la prima de emisión.

Comentarios al Balance
Activo
ACTIVO NO CORRIENTE

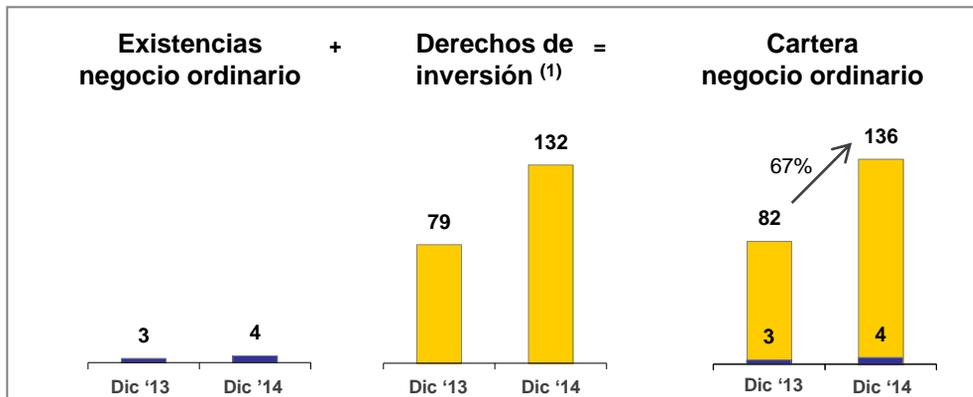
- El activo no corriente asciende a 1,3 M€, al mismo nivel que el de cierre del ejercicio 2013.

(M €)	dic-14	dic-13	dif
Inmovilizado	0,8	0,6	0,2
Activos por impuestos	0,4	0,4	0,0
Participaciones y otros	0,0	0,0	0,0
Activo no corriente	1,3	1,0	0,2

INVERSIÓN Y CARTERA

- La inversión para el ejercicio 2014 ha sido de 11,8 M€, superior a los 3,1 M€ registrados en el ejercicio anterior. La estrategia de inversión actual de la compañía consiste en: i) invertir en cartera nueva adaptada a las nuevas condiciones de mercado e ir incrementando paulatinamente los tamaños medios de las operaciones, y ii) en operaciones especiales donde, fruto de las dificultades de financiación, se prioriza la inversión en su transformación y su posterior puesta a disposición de los clientes para su venta directa. La cifra de inversión corresponde, prácticamente en su totalidad, a cartera de negocio ordinario.
- Las existencias se sitúan en 43,0 M€, disminuyendo en 102,2 M€ respecto al cierre del ejercicio 2013 debido principalmente a la dación en pago de deuda de los activos en garantía del sindicato bancario y a la depreciación del activo, parte de cuya realización debe ser destinada al pago de la deuda participativa restante.

- Si nos centramos en la **cartera de negocio ordinario**, ésta asciende a 136,4 M€ y se compone de existencias por valor de 4,4 M€ y de la totalidad de los derechos de inversión, por valor de 132,0 M€.



(1) Derechos de inversión incluyen parte de las primas de opciones que aparecen en el cuadro de detalle de existencias

- Los **derechos de inversión** se sitúan en 132,0 M€ vs los 78,9 M€ del mes de diciembre de 2013. Todos ellos se centran en **cartera de negocio ordinario** ya adaptada a las nuevas condiciones de mercado y centrados en el mercado nacional. En función de la estrategia de cada uno de estos activos, algunos de ellos serán transformados y transaccionados como venta de derechos mientras que otros seguirán el modelo de negocio tradicional de compra, rehabilitación y venta.

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	dic-14	dic-13	dif
Cientes y efectos a cobrar	1,1	3,2	-2,1
Hacienda Pública	0,5	0,8	-0,3
Otros deudores	2,7	0,2	2,4
Deudores	4,3	4,2	0,1

- A cierre del ejercicio 2014 el saldo de clientes asciende a 1,1 M€, disminuyendo en 2,1 M€ respecto a la cifra contabilizada a cierre del año 2013. Esta disminución se debe al cobro, que había sido aplazado, de algunas de las operaciones realizadas en el último trimestre del 2013.
- La cifra de otros deudores asciende a 2,7 M€ en el mes de diciembre de 2014 e incrementa sustancialmente respecto al cierre de 2013 principalmente debido a los importes depositados en notaría vinculados a operaciones de adquisición en proceso de due diligence.

Patrimonio Neto

- El patrimonio neto se sitúa en 19,8 M€, incrementando en 61,6 M€ respecto a los -41,8 M€ de cierre de 2013. El cambio de signo se debe al resultado generado en el ejercicio 2014, significativamente marcado por el beneficio obtenido en la materialización de los efectos del Convenio de Acreedores en lo que se refiere a la contabilización de las quitas con acreedores; y al incremento de capital resultado del repago de parte de la deuda mediante la capitalización de la misma, tal y como se estableció también en el Convenio.

(M €)	dic-14	dic-13	dif
Capital y Reservas	-35,6	-28,8	-6,8
Resultado del período	55,4	-13,1	68,5
Patrimonio neto	19,8	-41,8	61,6

Pasivos
ACREEDORES

(M €)	dic-14	dic-13	dif
Acreedores a largo plazo	3,8	0,0	3,8
Acreedores a corto plazo	3,1	5,5	-2,5
Arras por preventas	0,4	0,0	0,4
Otros	4,5	26,2	-21,7
Acreedores a c/p y l/p	11,8	31,8	-20,0

- Los acreedores a largo plazo ascienden a 3,8 M€ e incluyen la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales, ya sean administraciones públicas o acreedores por prestaciones de servicios, que ha sido reclasificada a largo plazo ya que será amortizada a partir del ejercicio 2016 y a lo largo de 8 años, tal y como ha sido establecido en el Convenio de Acreedores. También se incluye bajo este epígrafe la contabilización del efecto temporal de la actualización de esta deuda a tipo de interés efectivo, calculado en base a los tipos de interés de mercado a largo plazo, que será revertido a lo largo de los próximos años a medida que se vaya amortizando la deuda.
- Los acreedores a corto plazo a cierre del ejercicio 2014 se sitúan en 3,1 M€, disminuyendo en 2,5 M€ respecto al cierre del año 2013 después de la aplicación de las quitas establecidas en el Convenio de Acreedores y la reclasificación de gran parte de ellos a acreedores a largo plazo por tratarse de deuda concursal con un calendario de pago a 8 años.
- La partida de "Otros" disminuye en 21,7 M€ respecto al cierre del 2013, una vez más debido fundamentalmente a la contabilización de las quitas establecidas en el Convenio de Acreedores y a la reclasificación a acreedores a largo plazo. Esta partida se desglosa principalmente en: i) ajustes por periodificación por valor de 1,0 M€; ii) provisiones por litigios e impuestos por valor de 1,1 M€; iii) préstamos de terceras partes por valor de 1,0 M€ y iv) otras deudas con organismos públicos por valor de 1,2 M€.

DEUDA FINANCIERA

- La deuda neta asciende a 22,7 M€ y disminuye en 137,9 M€ respecto a la de cierre de 2013 debido principalmente a la dación de activos en pago de deuda de las entidades financieras del sindicado y la capitalización de parte de la misma.
- A mes de diciembre de 2014 existen 9,9 M€ de hipotecas bilaterales, cifra que se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2013 debido al efecto neto entre la dación en pago de un activo con garantía bilateral y el saldo neto de la nueva financiación obtenida en el ejercicio 2014.

(M €)	dic-14	dic-13	Dif
Deuda participativa ⁽¹⁾	18,1	147,7 ⁽²⁾	-129,6
Operaciones con garantía hipotecaria	9,9	9,9	-0,1
Otras deudas financieras	0,6	4,8	-4,2
Tesorería e inversiones financieras	-5,9	-1,9	-4,0
Total Deuda neta	22,7	160,6	-137,9

(1) A efectos del análisis de la deuda neta no se incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa al tipo de interés efectivo calculado en base a los tipos de interés de mercado a largo plazo

(2) El importe del ejercicio 2013 corresponde a la cifra del crédito sindicado

Perspectivas de futuro

- Las prioridades de la compañía para el ejercicio próximo se centran en la aplicación del plan de negocio cuyos principales puntos son los que a continuación se señalan:
 - ▶ Mantenimiento del modelo de negocio de la compañía pero adaptado a las nuevas condiciones del mercado.
 - ▶ Crecimiento de la actividad y por tanto el acceso a un mayor número de operaciones ya adaptadas a las nuevas características y necesidades del mercado
 - ▶ El cumplimiento de los acuerdos alcanzados con los acreedores en la Propuesta de Convenio tras la aprobación de la Junta de Acreedores.
 - ▶ El mantenimiento del control sobre los costes de estructura y de personal, una vez que ya han sido optimizados y dimensionados al nivel de actividad de la compañía.
 - ▶ Explorar acuerdos con nuevos fondos inmobiliarios así como otras formas de financiación que acompañen las operaciones ante la incipiente recuperación del mercado inmobiliario.
 - ▶ Crear mayor valor al accionista mediante la mejora paulatina de resultados fruto de un incremento en la actividad y dotar a la acción de mayor liquidez.
 - ▶ Consolidar una cartera de activos bajo derechos de inversión que garantice la recurrencia en la actividad y resultados a medio plazo.

Otra información

1- PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES

- Del conjunto de hechos relevantes que se han remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde Enero 2014 hasta la publicación de estos resultados, cabe destacar los siguientes:
 - ▶ 31/01/2014 La Sociedad comunica la admisión a trámite de la Propuesta de Convenio de Acreedores por parte del Juzgado mercantil nº9 de Barcelona.
 - ▶ 26/02/2014 La Sociedad remite información sobre la recalificación de la naturaleza del cargo de D. Javier Carrasco Brugada así como de otros acuerdos aprobados por el Consejo de Administración.
 - ▶ 26/02/2014 La Sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2013
 - ▶ 26/02/2014 La Sociedad remite el Informe Anual de remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2013.
 - ▶ 21/03/2014 La Sociedad comunica el aplazamiento de la Junta de Acreedores.
 - ▶ 31/03/2014 El Consejo de Administración formula las Cuentas Anuales y aprueba el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
 - ▶ 31/03/2014 La Sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2013.
 - ▶ 01/04/2014 La Sociedad remite modificaciones sobre los resultados presentados con anterioridad del segundo semestre de 2013.
 - ▶ 08/05/2014 La Sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2014.
 - ▶ 08/05/2014 La Sociedad comunica el aplazamiento de la Junta de Acreedores.
 - ▶ 08/05/2014 La Sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración en relación a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
 - ▶ 16/05/2014 La Sociedad comunica la presentación de la solicitud de la adjudicación de los activos hipotecados en favor de las entidades financieras que forman parte del sindicato.
 - ▶ 11/06/2014 La Sociedad comunica la emisión por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona del auto de adjudicación por dación en pago.
 - ▶ 13/06/2014 La Sociedad comunica el resultado de la votación de la Junta de Acreedores.
 - ▶ 17/06/2014 Aprobación de las propuestas de acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 17 de junio de 2014.
 - ▶ 11/07/2014 La Sociedad comunica que el Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona ha dictado sentencia favorable a la salida del concurso de acreedores
 - ▶ 24/07/2014 La Sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2014.
 - ▶ 22/10/2014 La Sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2014
 - ▶ 22/10/2014 Respuesta al requerimiento de información enviado por la CNMV de fecha 22 de julio de 2014 con número de registro de salida 2014100663.

- ▶ 22/10/2014 La Sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración en relación a la Junta General Extraordinaria de Accionistas.
- ▶ 22/10/2014 La Sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración en relación a un plan de recompra de acciones.
- ▶ 23/10/2014 La Sociedad remite aclaración en relación al Hecho Relevante nº 212.566 de fecha 22 de octubre de 2014 relativo al programa de recompra de acciones.
- ▶ 23/10/2014 La Sociedad remite modificaciones sobre los resultados presentados correspondientes al tercer trimestre.
- ▶ 23/10/2014 La Sociedad remite aclaración en relación al Hecho Relevante número 212.565 de fecha 22 de octubre de 2014 relativo a la ampliación de capital.
- ▶ 27/10/2014 La CNMV ha decidido levantar, con efectos de las 8:30 h. del día 30 de octubre de 2014, la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones u otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición, de la entidad RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
- ▶ 29/10/2014 Contestación al requerimiento de fecha 29 de octubre de 2014 con número de registro de salida 2014145814 que aclara ciertas publicaciones aparecidas en algunos medios de prensa.
- ▶ 11/11/2014 Aprobación de las propuestas de acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 11 de noviembre de 2014.
- ▶ 14/11/2014 Otorgamiento de la escritura de ampliación de capital.
- ▶ 09/12/2014 La Sociedad comunica la inscripción de la escritura de aumento de capital.
- ▶ 22/12/2014 Admisión a negociación de las nuevas acciones objeto de la ampliación de capital.
- ▶ 23/12/2014 La Sociedad comunica el acuerdo firmado con Kennedy Wilson.

2- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Febrero 2014:

- ▶ Recalificación de D. Javier Carrasco Brugada como “otro consejero externo”.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 363 80 87

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com

Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas. De la misma forma, los totales y subtotales pueden no corresponder a la suma exacta de las distintas partidas debido al redondeo de las cifras.

La información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.

Resumen

- Con posterioridad a la publicación de los resultados del ejercicio 2014 en fecha 25 de febrero de 2015 y previo a la formulación de las Cuentas Anuales, la Sociedad ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria favorable a los intereses de la compañía relativa a la Comprobación Limitada realizada sobre la compensación de un IVA vinculado a un crédito no cobrado.
- Esta resolución tiene un impacto positivo en las cuentas de la compañía de 2,4 M€ respecto a las cifras adelantadas el pasado 25 de febrero de 2015 en la Información Financiera Periódica correspondiente a los resultados del segundo semestre de 2014, situando la cifra final de resultados positivos en 57,8 M€.
- A continuación se muestran los estados financieros de cierre del ejercicio 2014 tras este ajuste y el detalle de las líneas que han quedado afectadas por el mismo.

Cuenta de Resultados Consolidada

(M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	Ejercicio 2013	% Incr vs 2013
Ventas	79,0	79,0	10,1	686%
Coste de ventas y gastos variables de venta	-114,6	-114,6	-9,9	1052%
Margen de ventas	-35,5	-35,5	0,1	n.a.
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	15,9	15,9	5,7	179%
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-8,1	-8,1	-1,5	-430%
Margen de prestaciones de servicios	7,8	7,8	4,2	87%
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,5	0,5	1,2	-59%
Gastos variables de venta	-1,9	-1,9	-1,4	37%
MARGEN DE LAS OPERACIONES	-29,1	-29,1	4,1	n.a.
Gastos de estructura y de personal	-5,4	-5,4	-5,7	5%
EBITDA	-34,5	-34,5	-1,6	-2037%
Amortizaciones, provisiones y otros	2,2	-0,2	-0,4	n.a.
EBIT	-32,3	-34,8	-2,1	-1471%
Resultado financiero neto	88,1	88,1	-4,0	n.a.
RESULTADO BRUTO	55,8	53,4	-6,0	n.a.
Impuestos	2,0	2,0	-1,1	n.a.
Resultado actividades interrumpidas			-6,0	n.a.
RESULTADO NETO	57,8	55,4	-13,1	n.a.

AMORTIZACIONES Y PROVISIONES

- Este apartado incrementa en 2,4 M€ respecto al resultado reportado a fecha 25 de febrero de 2015 tras desprovisionar este importe una vez notificado por la Hacienda Pública la devolución del mismo.

(M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	2013	Var. vs 2013
Amortizaciones	-0,2	-0,2	-0,3	0,1
Provisión por créditos incobrables	2,4	0,0	-0,1	2,5
Amortizaciones, provisiones y otros	2,2	-0,2	-0,4	2,6

Balance Consolidado

Activo (M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	dic-13	Patrimonio y Pasivos (M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	dic-13
Activo no corriente	1,3	1,3	1,0	Capital y Reservas	-35,6	-35,6	-28,8
Existencias	43,0	43,0	145,2	Resultado del período	57,8	55,4	-13,1
Deudores	6,7	4,3	4,2	Patrimonio neto	22,2	19,8	-41,8
Tesorería/Invers.financ.	5,9	5,9	1,9	Deuda a L/P	12,3	12,5	
Activo corriente	55,6	53,2	151,4	Acreeedores a L/P	5,0	4,9	3,4
				Deuda a C/P	10,5	10,5	162,5
				Acreeedores a C/P	6,9	6,9	28,3
Total Activo	56,9	54,5	152,4	Patrimonio neto y Pasivos	56,9	54,5	152,4

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	dic-13	Var. vs 2013
Clientes y efectos a cobrar	1,1	1,1	3,2	-2,1
Hacienda Pública	2,9	0,5	0,8	2,1
Otros deudores	2,7	2,7	0,2	2,4
Deudores	6,7	4,3	4,2	2,5

- La cifra de Hacienda Pública asciende a 2,9 M€ en el mes de diciembre de 2014 e incrementa en 2,1 M€ respecto al cierre de 2013 principalmente debido al importe del IVA que será devuelto por la Hacienda Pública.

PATRIMONIO NETO

- El patrimonio neto incrementa en 2,4 M€ respecto a la cifra reportada en fecha 25 de febrero de 2015 debido al incremento en el resultado del periodo tras la devolución del IVA del ejercicio 2010.

(M €)	Post notificación 2014	Avance resultados 2014	dic-13	Var. vs 2013
Capital y Reservas	-35,6	-35,6	-28,8	-6,8
Resultado del período	57,8	55,4	-13,1	70,8
Patrimonio neto	22,2	19,8	-41,8	64,0

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRH: +34 93 363 80 87

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com
Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas.

La información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.