

- **Este Informe de Gestión consta de dos partes claramente diferenciadas:**
 - ▶ **Informe de Gestión, enviado a la CNMV a fecha de 26 de febrero de 2014, que comenta los resultados del Grupo del ejercicio 2013, con anterioridad a la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio.**
 - ▶ **Informe de Gestión Complementario, que comenta los resultados mostrados en las Cuentas Anuales del ejercicio 2013 formuladas a 31 de marzo de 2014.**

Resumen

- Renta Corporación entra en beneficios en el cuarto trimestre y cierra el ejercicio 2013 con un resultado negativo de -5,4 M€, muy influenciado por la circunstancia coyuntural de la entrada en concurso del grupo.
- Cabe destacar la importante actividad de ventas que ha caracterizado los últimos meses del ejercicio 2013. Durante el último trimestre, la compañía ha intervenido en la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta aproximado de 105 M€. Ello ha permitido sumar un EBITDA positivo de 1,6 M€ en el último trimestre.
- El día 27 de marzo de 2013 fue admitido el concurso voluntario de continuidad solicitado por el Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A., conjuntamente con el de 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 del ejercicio 2013 se ha llevado a cabo una importante simplificación societaria y organizativa, así como una consolidación de la reducción de costes, elementos ambos 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. 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.

	Enero-Diciembre		
Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	2013	2012	% var.
Ventas	10,1	52,5	-81%
Otros Ingresos	6,9	1,8	286%
Total ingresos	17,0	54,3	-69%
Margen bruto de ventas ⁽¹⁾	1,1	12,9	-92%
EBITDA	-1,6	6,2	n.a.
EBIT	-2,1	6,2	n.a.
Resultado neto	-5,4	3,6	n.a.
Resumen Balance Consolidado (M €)	2013	2012	dif.
Total activos	152,4	159,9	-7,5
Activos corrientes	151,4	157,8	-6,4
Patrimonio neto mercantil	3,0	9,6	-6,6
Deuda financiera bruta	162,5	161,9	0,6
Datos Operativos Consolidados (M €)	2013	2012	dif.
Inversión total	3,1	7,3	-4,2
Existencias previas al 2009	142,5	145,1	-2,6
Cartera negocio ordinario	81,6	37,2	44,4
Existencias	2,7	5,6	-2,8
Derechos de inversión	78,9	31,7	47,2
Deuda neta	160,6	159,8	0,7

El ejercicio 2013 tiene en varias partidas una difícil comparación con el año 2012 al incluir, el 2013, efectos propios del concurso, y el 2012, las ventas por 36 M€ a entidades financieras en el ejercicio de las ventanas de salida para la amortización de deuda.

La compañía ha reducido su balance vs el cierre del año 2012 debido al menor volumen de existencias como consecuencia de las ventas

La cifra de inversión disminuye debido a la menor actividad de mercado y a la optimización por parte de la compañía de la utilización de los derechos de inversión

⁽¹⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas

Entorno de mercado

- El año 2013 ha sido 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. El paro y especialmente el de larga duración se mantienen en niveles muy elevados, con la consecuencia inmediata en la capacidad de ahorro de los hogares y en su poder adquisitivo. Por otro lado, se mantiene la restricción al crédito y el endurecimiento en las condiciones de concesión del mismo, tanto a empresas como a particulares.
- Aunque en el último trimestre del ejercicio se ha podido percibir una mayor entrada de inversión por parte de fondos internacionales, principalmente latinoamericanos y asiáticos, el sector inmobiliario sigue siendo uno de los más perjudicados dentro de la situación económica general, caracterizado por una importante falta de crédito y una significativa disminución de la actividad.
- El interés de los fondos internacionales se centra en el **mercado residencial y de oficinas**, mientras que el **mercado de suelo** sigue muy paralizado y se mueve únicamente por operaciones oportunistas o de compensación con las entidades financieras.
- Los continuos cambios en el entorno regulatorio tampoco favorecen la actividad inmobiliaria. En concreto, cabe destacar las últimas medidas aprobadas en referencia al impuesto de sociedades o la elevación de tipos impositivos que gravan las compraventas, además de la no deducibilidad por adquisición de vivienda propia.

Cuenta de Resultados Consolidada

(M €)	Enero-Diciembre				
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	% Incr
Ventas	10,1	100%	52,5	100%	-81%
Coste de ventas	-9,0	-89%	-39,6	-76%	-77%
MARGEN BRUTO	1,1	11%	12,9	24%	-92%
Otros ingresos	6,9	69%	1,8	3%	286%
Gastos de venta, generales y de personal	-9,6	-95%	-8,4	-16%	14%
EBITDA	-1,6	-16%	6,2	12%	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,4	-4%	-0,1	0%	526%
EBIT	-2,1	-20%	6,2	12%	n.a.
Resultado financiero neto	-2,2	-22%	-3,0	-6%	-28%
RESULTADO BRUTO	-4,2	-42%	3,1	6%	n.a.
Impuestos	-1,1	-11%	0,5	1%	n.a.
RESULTADO NETO	-5,4	-53%	3,6	7%	n.a.

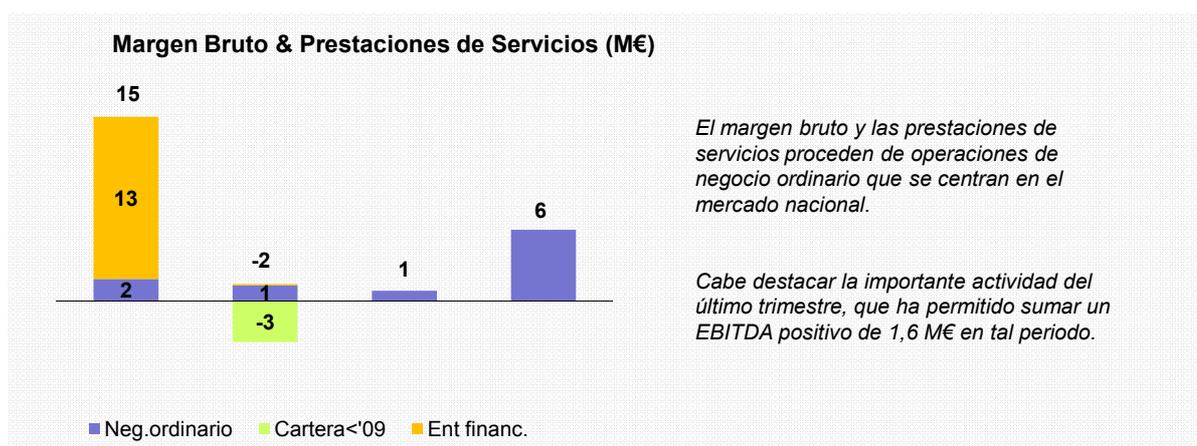
Comentarios a los resultados
1- INGRESOS

- 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 su deuda. Los otros ingresos ascienden a 6,9 M€, superando ampliamente los del año 2012.
- Respecto a las **ventas** cabe diferenciar entre:
 - ▶ Las **ventas de negocio ordinario** se sitúan en 7,4 M€ disminuyendo en 8,1 M€ respecto a las registradas en el ejercicio 2012, que fueron de 15,5 M€. Las ventas se centran en el mercado nacional, destacando la venta de un edificio residencial entero en Madrid y de una planta de oficinas en la Gran Vía de esta misma ciudad. Esta disminución en ventas ha sido compensada, en especial en el último trimestre, por un importante incremento de la partida de Otros Ingresos debido a la actividad gestora y de prestación de servicios de la compañía en operaciones de tamaño significativo.
 - ▶ Las **ventas de cartera previa al 2009** ascienden a 2,7 M€ y se corresponden en su totalidad a la adjudicación de un activo en pago de una reclamación judicial.
- Respecto a los **otros ingresos** se componen de:
 - ▶ **Alquileres** provenientes de la **cartera previa al 2009** por valor de 0,4 M€, en línea con los 0,5 M€ del ejercicio 2012
 - ▶ **Otros Ingresos** provenientes de la gestión y prestación de servicios de operaciones de **negocio ordinario** por valor de 5,7 M€, entre las que destacan las realizadas en el último trimestre del ejercicio, y que han reportado un resultado netamente diferencial al del ejercicio pasado.

Adicionalmente, en esta partida se incluyen también 0,8 M€, en línea con los obtenidos en el ejercicio 2012, correspondientes en su mayor parte al cobro de una indemnización a favor de la compañía, por daños y perjuicios en referencia a un litigio pendiente. Por otro lado, dentro del año 2012 fueron registrados ingresos por el cobro de unas subvenciones correspondientes a activos transformados en el pasado.

2- MARGEN BRUTO

- 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, tal y como ya ha sido comentado en el epígrafe de las ventas.
- 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€.



3- GASTOS VARIABLES, GENERALES Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos variables de venta, generales y de personal del grupo se sitúa en 9,6 M€ vs 8,4 M€ en el año 2012. Extraídos los de carácter extraordinario, el conjunto de estos costes disminuye levemente respecto al ejercicio anterior, pasando de 8,3 M€ en el año 2012 a 7,9 M€ en el ejercicio 2013.

(M €)	Enero-Diciembre					
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	10,1		52,5		-42,4	-81%
Gastos variables, generales y personal	-9,6	-95,2%	-8,4	-16,0%	1,2	14%
Excluyendo extraordinarios	-7,9	-78,5%	-8,3	-15,9%	-0,5	-5%
Gastos variables	-3,9	-38,4%	-2,4	-4,6%	1,4	59%
Generales	-2,5	-24,5%	-2,3	-4,4%	0,2	7%
Personal	-3,3	-32,3%	-3,7	-7,0%	-0,4	-11%

- Los **gastos variables** ascienden a 3,9 M€, incrementando en 1,4 M€ respecto al 2012. La mayor parte de esta cifra de gastos variables corresponde a costes operativos, que tienen una relación directa con el incremento de operaciones del último trimestre. Adicionalmente, en los gastos variables cabe señalar los siguientes impactos extraordinarios, con un valor neto prácticamente nulo:
 - ▶ Pérdida de opciones por valor neto de -0,2 M€, vs un valor prácticamente nulo en el año 2012.
 - ▶ Desprovisión de unos costes fiscales que suponen un impacto extraordinario positivo de +0,3 M€.
 - ▶ Provisión de costes en relación a un litigio de la compañía por valor de -0,1 M€.

	Enero-Diciembre					
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	10,1		52,5		-42,4	
- Gastos variables operativos	-3,9	-38,8%	-2,4	-4,6%	1,5	62%
- Opciones perdidas y otros	0,0	0,4%	0,0	-0,1%	-0,1	n.a.
Gastos variables	-3,9	-38,4%	-2,4	-4,6%	1,4	59%

- Los **gastos generales** se sitúan en 2,5 M€, algo por encima de 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€. Si no tenemos en cuenta estos extracostes, los gastos generales operativos disminuyen en un 41% en comparación con los del ejercicio 2012, muestra del control de gastos que la compañía sigue llevando a cabo.

	Enero-Diciembre					
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	10,1		52,5		-42,4	
- Gastos generales operativos	-1,4	-13,6%	-2,3	-4,4%	-0,9	-41%
- Gastos de concurso y otros	-1,1	-11,0%		0,0%	1,1	n.a.
Gastos Generales	-2,5	-24,5%	-2,3	-4,4%	0,2	7%

- Los **gastos de personal** se sitúan en 3,3 M€ en el año 2013, inferiores en 0,4 M€ a los del ejercicio anterior. Dentro de la cifra del año 2013 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. La plantilla pasa de 47 personas, a cierre del ejercicio 2012, a 24 personas al finales del 2013. El gasto ordinario de personal disminuye en un 28% en el año 2013 respecto al 2012.

	Enero-Diciembre					
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	10,1		52,5		-42,4	
- Gastos de personal ordinarios	-2,6	-26,2%	-3,6	-6,9%	-1,0	-28%
- Gastos de reestructuración	-0,6	-6,2%	0,0	0,0%	0,6	2750%
Gastos de Personal	-3,3	-32,3%	-3,7	-7,0%	-0,4	-11%

4- AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS

- El importe de amortizaciones, provisiones y otros en el ejercicio 2013 asciende a -0,4 M€ vs -0,1 M€ en el año 2012. Dentro del ejercicio 2012 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.

(M €)	Enero-Diciembre		
	2013	2012	Var.
Amortizaciones	-0,3	-0,5	0,2
Provisión por créditos incobrables	-0,1	0,4	-0,6
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,4	-0,1	-0,4

5- RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero neto se sitúa en -2,2 M€, inferior en 0,9 M€ al reportado a cierre del año 2012. Para la correcta interpretación de este resultado cabe distinguir los siguientes efectos:
 - El capítulo de gastos e ingresos financieros ordinarios se mantiene al mismo nivel que en el ejercicio 2012, con un gasto neto de 2,7 M€ a cierre de 2013 vs 2,9 M€ a cierre del ejercicio 2012. La deuda neta media disminuye de 171,6 M€ en el 2012 a 160,1 M€ en el ejercicio 2013 debido a la disminución de deuda por la ventana de salida ejercida a mediados del año 2012 por parte de dos entidades financieras del sindicado. El tipo de interés medio es del 1,51% en el 2013, algo por encima del 1,48% del 2012.

- ▶ La compañía ha registrado como gasto financiero en “otros intereses” varios impactos que totalizan +0,6 M€, entre los que cabe destacar: i) resultado positivo de +1,9 M€ como consecuencia de la liquidación de varias sociedades del grupo, en su mayor parte la totalidad de las sociedades internacionales; 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€.

(M €)	Enero-Diciembre		
	2013	2012	dif
Gastos financieros ordinarios	-4,1	-5,0	0,9
Ingresos financieros ordinarios	1,3	2,0	-0,7
Intereses activados	0,0	0,0	0,0
Resultado financiero neto	-2,7	-2,9	0,2
Otros intereses	0,6	-0,1	0,7
Resultado financiero	-2,2	-3,0	0,9

6- IMPUESTO DE SOCIEDADES

- Dentro de esta partida 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.

7- RESULTADO NETO

- Renta Corporación entra en beneficios en el cuarto trimestre y cierra el ejercicio 2013 con un resultado negativo de -5,4 M€, muy influenciado por la circunstancia coyuntural de la entrada en concurso del grupo.
- 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 de 2013, neutralizado en gran parte con un impacto negativo por efectos fiscales en la línea del impuesto sobre sociedades.
- Dentro de este ejercicio han sido contabilizados varios impactos extraordinarios que totalizan -1,5 M€ de resultado, entre los que cabe destacar:
 - ▶ Indemnización por daños y perjuicios a favor de la compañía en referencia a un litigio, por valor de +0,6 M€.
 - ▶ Desprovisión de unos costes fiscales dentro de los costes variables que suponen un impacto extraordinario positivo de +0,3 M€.
 - ▶ Opciones perdidas por valor de -0,2 M€.
 - ▶ Impacto no recurrente de -0,6 M€ en la línea de Personal, fruto del proceso de reestructuración de la plantilla.
 - ▶ Provisión por el pago de una indemnización de daños y perjuicios por valor de -0,3 M€.
 - ▶ Costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso que ascendieron a -0,8 M€.
 - ▶ Varios impactos dentro de “otros intereses” que totalizan +0,6 M€.
 - ▶ Desactivación de los impuestos relacionados con efectos fiscales diferidos de diversas provisiones por valor de -1,1 M€.

Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	dic-13	dic-12	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-13	dic-12
Activo no corriente	1,0	2,2	Capital y Reservas	-36,5	-38,4
Existencias	145,2	150,7	Resultado del período	-5,4	3,6
Deudores	4,2	2,2	Total Patrimonio neto	-41,8	-34,8
Tesorería	1,9	2,0	Préstamo participativo	44,9	44,4
Otro activo corriente		2,9	Patrimonio neto mercantil	3,0	9,6
Activo corriente	151,4	157,8	Deuda a L/P		102,1
Total Activo	152,4	159,9	Acreeedores a largo plazo	3,4	24,8
			Deuda a C/P	117,6	15,4
			Acreeedores a corto plazo	28,3	8,1
			Patrimonio neto y Pasivos	152,4	159,9

Comentarios al Balance
Activo
ACTIVO NO CORRIENTE

- El activo no corriente asciende a 1,0 M€, disminuyendo en 1,1 M€ respecto al cierre del ejercicio 2012.

(M €)	dic-13	dic-12	dif
Inmovilizado	0,6	0,7	-0,1
Activos por impuestos	0,4	1,3	-0,9
Participaciones y otros	0,0	0,2	-0,2
Activo no corriente	1,0	2,2	-1,1

INVERSIÓN Y CARTERA

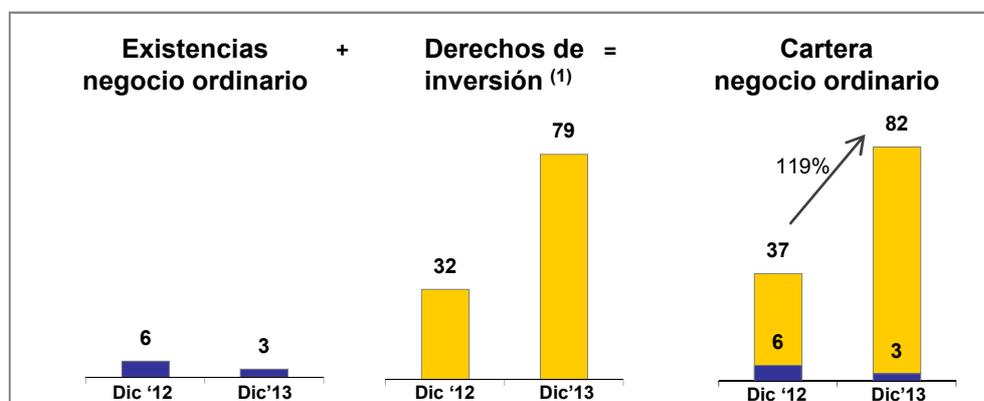
- La inversión para el 2013 ha sido de 3,1 M€, muy inferior a los 7,3 M€ registrados en el ejercicio anterior. Esta importante disminución se debe a la menor compra de activos de negocio ordinario a lo largo del año. La estrategia de inversión actual de la compañía consiste en: i) invertir en cartera nueva adaptada a las nuevas condiciones de mercado e ir incrementando paulatinamente los tamaños medios de las operaciones, y ii) en las operaciones especiales en 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, en su práctica totalidad, a cartera de negocio ordinario.
- 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.

(M€)	dic-13	dic-12	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	144,7	150,5	-5,8
Por unidad de negocio			
Cartera de negocio ordinario	2,2	5,4	-3,2
Cartera previa al 2009	142,5	145,1	-2,6
Por tipología de activo			
Edificios	18,0	21,7	-3,7
Suelo	126,6	128,8	-2,2
Primas por opc. de compra	0,5	0,1	0,4
Cartera de negocio ordinario	0,5	0,1	0,4
Cartera previa al 2009			0,0
TOTAL Existencias	145,2	150,7	-5,5

- Los derechos de inversión se sitúan en 78,9 M€ vs los 31,7 M€ del mes de diciembre de 2012. Todos ellos se centran en cartera de negocio ordinario ya adaptada a las nuevas condiciones de mercado. Se caracterizan por ser inmuebles 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.

(M€)	dic-13	dic-12	Dif
Derechos de inversión	78,9	31,7	47,2
Cartera de negocio ordinario	78,9	31,7	47,2
Cartera previa al 2009			0,0

- 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€.



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

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M€)	dic-13	dic-12	dif
Clientes y efectos a cobrar	3,2	0,1	3,1
Hacienda Pública	0,8	1,0	-0,2
Otros deudores	0,2	1,0	-0,8
Deudores	4,2	2,2	2,1

- A cierre del ejercicio 2013 el saldo de clientes asciende a 3,2 M€, incrementando en 3,1 M€ vs el cierre del año 2012. Este incremento se debe 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.

Patrimonio Neto

- El patrimonio neto mercantil se sitúa en 3,0 M€, disminuyendo en 6,6 M€ respecto a los 9,6 M€ de cierre de 2012 debido principalmente a las pérdidas generadas en el ejercicio 2013 y el ajuste en reservas consecuencia de la liquidación de varias sociedades del grupo.

(M €)	dic-13	dic-12	dif
Capital y Reservas	-36,5	-38,4	2,0
Resultado del período	-5,4	3,6	-9,0
Patrimonio neto	-41,8	-34,8	-7,0
Préstamo participativo	44,9	44,4	0,5
Patrimonio neto mercantil	3,0	9,6	-6,6

- El Grupo dispone, a cierre de año 2013, de 8,7 M€ correspondientes a las provisiones por deterioro de existencias que según legislación vigente a cierre de ejercicio deben ser consideradas como mayor Patrimonio neto mercantil.

Pasivos
ACREEDORES

(M €)	dic-13	dic-12	dif
HP_ Aplazamiento por IVA	21,1	21,4	-0,3
Acreedores	5,5	3,8	1,7
Arras por preventas	0,0	0,4	-0,4
Otros	5,1	7,3	-2,1
Acreedores a c/p y l/p	31,8	32,9	-1,1

- Los acreedores a mes de diciembre 2013 se sitúan en 31,8 M€, 1,1 M€ por debajo de los de cierre del año 2012. Cabe destacar:
 - Hacienda Pública por el aplazamiento del IVA concedido por un importe actual de 21,1 M€ y con vencimiento a finales del año 2016. 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.
 - El saldo de acreedores se sitúa en 5,5 M€, incrementando en 1,7 M€ respecto a diciembre 2012 debido fundamentalmente a las deudas pre-concursales con acreedores 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.
 - La partida de "Otros" disminuye en 2,1 M€ respecto el cierre del ejercicio 2012 debido principalmente a la desprovisión de un importe contabilizado por un litigio pendiente de la compañía. Esta partida se desglosa principalmente en: i) provisiones por litigios e impuestos por valor de 1,4 M€, ii) impuestos diferidos por valor de 2,0 M€ y iii) otras deudas con organismos públicos por valor de 1,6 M€

DEUDA FINANCIERA

- La deuda neta asciende a 160,6 M€ e incrementa en 0,7 M€ respecto a la de cierre de 2012 debido a los intereses generados por la deuda de la compañía.
- El saldo medio de la deuda neta para el ejercicio 2013 se sitúa en 160,1 M€ respecto a los 171,6 M€ del ejercicio 2012. La significativa reducción de esta cifra se debe a la venta de un activo a dos entidades bancarias dentro de las ventanas de salida del sindicado, a mediados del ejercicio pasado, con la correspondiente amortización de deuda.
- A mes de diciembre de 2013 existen 9,9 M€ de hipotecas bilaterales, habiéndose amortizado 1,9 M€ desde el cierre del ejercicio 2012.

(M €)	dic-13	dic-12	Dif
Crédito sindicado	147,7	146,5	1,3
Operaciones con garantía hipotecaria	9,9	11,9	-1,9
Otras deudas financieras	4,8	3,5	1,3
Tesorería e imposiciones corto plazo	-1,9	-2,0	0,1
Total Deuda neta	160,6	159,8	0,7

Perspectivas de futuro

- Las prioridades de la compañía se centran en la salida de concurso y la continuación de la actividad. 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 fue llevado a cabo en el primer semestre del año y que supuso la salida de 24 personas del total de 47.
 - ▶ Mantenimiento del modelo de negocio de la compañía adaptado a las nuevas circunstancias de mercado.
- La aplicación del plan de viabilidad debe conseguir una solidez a largo plazo para la compañía por la vía de la reducción del punto muerto y por la adaptación de los compromisos de pago a la generación de caja.
- La recuperación de la cotización pasa a ser también una prioridad una vez la compañía haya conseguido salir del concurso.

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 2013 hasta la publicación de estos resultados, cabe destacar los siguientes:
 - ▶ 21/02/2013 La Sociedad comunica el día de la publicación de la información financiera periódica correspondiente al período Enero-Diciembre del ejercicio 2012. Convocatoria de conferencia telefónica.
 - ▶ 27/02/2013 La Sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2012.
 - ▶ 19/03/2013 La compañía comunica que a las diez horas del día de hoy está prevista la celebración de un Consejo de Administración extraordinario en cuyo orden del día figura a solicitud de concurso voluntario de acreedores.
 - ▶ 19/03/2013 La CNMV ha decidido suspender cautelarmente la negociación de Renta Corporación Real Estate, S.A.
 - ▶ 19/03/2013 La compañía comunica que su Consejo de Administración ha acordado presentar ante el Juzgado competente la solicitud de concurso voluntario de acreedores de su compañía y de algunas de sus filiales.
 - ▶ 27/03/2013 El Consejo de Administración formula las Cuentas Anuales y aprueba el Informe Anual de Gobierno Corporativo junto con la información complementaria y el Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros.
 - ▶ 27/03/2013 La Sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2012.
 - ▶ 27/03/2013 La Sociedad comunica que con fecha de hoy se ha recibido notificación del Auto en el que se declara el concurso voluntario de Renta Corporación Real Estate, S.A., así como de algunas de sus filiales.
 - ▶ 15/04/2013 La Sociedad comunica la aceptación del administrador concursal.
 - ▶ 17/04/2013 La Sociedad amplía información con relación al Hecho Relevante remitido el pasado 19 de marzo de 2013 con número de registro 183.914.
 - ▶ 26/04/2013 La Sociedad comunica la aprobación por parte del Consejo de Administración de la adopción de medidas de reestructuración del personal.
 - ▶ 08/05/2013 La Sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2013.
 - ▶ 08/05/2013 La Sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración celebrado en el día de hoy en relación a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
 - ▶ 27/05/2013 La Sociedad remite información en relación a su filial francesa Renta Corporación Real Estate France.
 - ▶ 05/06/2013 La Sociedad remite información en relación a su filial francesa Renta Corporación Real Estate France.
 - ▶ 10/06/2013 La Sociedad remite información en relación a algunas de sus filiales internacionales.

- ▶ 12/06/2013 La Sociedad comunica la finalización del proceso de reestructuración de la plantilla del Grupo.
- ▶ 25/06/2013 La Sociedad remite información en relación a algunas de sus filiales.
- ▶ 27/06/2013 Aprobación de las propuestas de acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 27 de junio de 2013.
- ▶ 27/06/2013 La Sociedad comunica la renuncia de D. Ignacio López del Hierro.
- ▶ 04/07/2013 La Sociedad remite información en relación a algunas de sus filiales
- ▶ 25/07/2013 La Sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2013.
- ▶ 29/07/2013 La Sociedad comunica la presentación por parte del administrador concursal del preceptivo informe provisional exigido por el artículo 75 de la Ley Concursal.
- ▶ 23/10/2013 La Sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2013.
- ▶ 27/12/2013 La Sociedad comunica la finalización de la fase común, la apertura de la fase de convenio y el señalamiento de la Junta de acreedores.
- ▶ 31/01/2014 La Sociedad comunica la admisión a trámite de la Propuesta de Convenio de Acreedores por parte del Juzgado nº 9 de Barcelona

2- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Junio 2013:

- ▶ Cese voluntario por motivos personales del consejero independiente D. Ignacio López del Hierro.

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.

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

- A fecha de 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€, distinto al reportado inicialmente 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€.

Cuenta de Resultados Consolidada

Enero-Diciembre							
(M €)	Cuentas		Avance				% Incr vs 2012
	Anuales 2013	% Vtas	resultados 2013	% Vtas	2012	% Vtas	
Ventas	10,1	100%	10,1	100%	52,5	100%	-81%
Coste de ventas	-9,0	-89%	-9,0	-89%	-39,6	-76%	-77%
MARGEN BRUTO	1,1	11%	1,1	11%	12,9	24%	-92%
Otros ingresos	6,9	69%	6,9	69%	1,8	3%	286%
Gastos de venta, generales y de personal	-9,6	-95%	-9,6	-95%	-8,4	-16%	14%
EBITDA	-1,6	-16%	-1,6	-16%	6,2	12%	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,4	-4%	-0,4	-4%	-0,1	0%	526%
EBIT	-2,1	-20%	-2,1	-20%	6,2	12%	n.a.
Resultado financiero neto	-4,0	-39%	-2,2	-22%	-3,0	-6%	31%
RESULTADO BRUTO	-6,0	-60%	-4,2	-42%	3,1	6%	n.a.
Impuestos	-1,1	-11%	-1,1	-11%	0,5	1%	n.a.
Resultado actividades interrumpidas	-6,0	-59%					n.a.
RESULTADO NETO	-13,1	-130%	-5,4	-53%	3,6	7%	n.a.

RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero del ejercicio 2013 asciende a -4,0 M€ vs -3,0 M€ en el año 2012. Dentro del ejercicio 2013, por aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), ha sido registrado un impacto de -1,7 M€ debido al ajuste de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de las sociedades internacionales del grupo que han sido liquidadas a lo largo de este ejercicio.

Enero-Diciembre				
(M €)	Cuentas	Avance		
	Anuales 2013	resultados 2013	2012	dif vs 2012
Gastos financieros ordinarios	-4,1	-4,1	-5,0	0,9
Ingresos financieros ordinarios	1,3	1,3	2,0	-0,7
Intereses activados	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado financiero neto	-2,7	-2,7	-2,9	0,2
Otros intereses	-1,2	0,6	-0,1	-1,1
Resultado financiero	-4,0	-2,2	-3,0	-0,9

- La compañía ha registrado como gasto financiero en "otros intereses" varios impactos que totalizan -1,2 M€, entre los que cabe destacar:
 - ▶ 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€ debido a la reclasificación causada por la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)
 - ▶ Provisión en relación a los intereses de un litigio pendiente de la compañía que asciende a -0,7 M€
 - ▶ Costes extraordinarios de -0,5 M€ por la regularización de préstamos de la compañía con terceros y
 - ▶ Pérdida de valor de activos financieros por un importe de -0,2 M€.

RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS

- Dentro del ejercicio 2013, 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.

Balance Consolidado

Activo (M €)	Cuentas Anuales			Patrimonio y Pasivos (M €)	Cuentas Anuales		
	2013	Avance resultados 2013	dic-12		2013	Avance resultados 2013	dic-12
Activo no corriente	1,0	1,0	2,2	Capital y Reservas	-28,8	-36,5	-38,4
Existencias	145,2	145,2	150,7	Resultado del período	-13,1	-5,4	3,6
Deudores	4,2	4,2	2,2	Total Patrimonio neto	-41,8	-41,8	-34,8
Tesorería	1,9	1,9	2,0	Préstamo participativo	44,9	44,9	44,4
Otro activo corriente			2,9	Patrimonio neto mercantil	3,0	3,0	9,6
Activo corriente	151,4	151,4	157,8	Deuda a L/P			102,1
Total Activo	152,4	152,4	159,9	Acreedores a largo plazo	3,4	3,4	24,8
				Deuda a C/P	117,6	117,6	15,4
				Acreedores a corto plazo	28,3	28,3	8,1
				Patrimonio neto y Pasivos	152,4	152,4	159,9

- El patrimonio neto mercantil de la compañía 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 reclasificar de Reservas a Resultado del período:
 - Las aportaciones patrimoniales, positivas o negativas, de ejercicios anteriores de las sociedades internacionales liquidadas
 - 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

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.