

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

Con posterioridad a la publicación de 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€**.

Cabe destacar la importante actividad de ventas del año 2014, periodo en el que la compañía ha gestionado la venta de edificios equivalentes a un volumen de venta cercano a los 240 M€.

La compañía ha firmado una alianza con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson fruto de la cual ya se ha realizado 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 componen 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 quedó levantado el concurso de acreedores y cesada de su cargo la Administración Concursal. El Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona dictó sentencia favorable a la Propuesta de Convenio 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, que cerró el ejercicio 2014 con una cotización última de 1,16 euros/acción frente a los 0,57 euros/acción de antes de la presentación del concurso de acreedores.

### **Efectos contables de la dación de activos en pago de la deuda y la aplicación del Convenio de Acreedores**

La aplicación de los acuerdos establecidos en el Convenio de Acreedores junto con la dación en pago de activos ha supuesto la contabilización de una serie de impactos que afectan a diversas líneas de la cuenta de pérdidas y ganancias y del balance.

En la cuenta de pérdidas y ganancias:

- Con la dación de activos se obtiene un resultado de 4,9 M€ ya que se amortiza deuda por valor de 99,4 M€ mediante entrega de activos con un valor en libros de 94,5 M€. Esta operación se contabiliza a través de un margen de ventas de -28,6 M€ (fruto de una venta por 65,9 M€ de activos con un valor en libros de 94,5 M€) compensado mediante una quita de +33,5 M€ en el resultado financiero (fruto de la amortización de deuda por valor de 99,4 M€ mediante activos valorados en 65,9 M€ tras su depreciación en el primer semestre de 2014)
- 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.
- Depreciación de -9,9 M€ de un activo cuya realización ha sido comprometida en el pago de la deuda participativa restante dentro del plan de negocio del Convenio.
- Quitas adicionales en el resultado financiero por valor de +55,1 M€ como consecuencia de la aplicación de los acuerdos del Convenio, además del efecto temporal positivo de la actualización de la deuda concursal a largo plazo, efecto que será retrocedido en los próximos años.

En el balance:

- Incremento de los fondos propios, que cambian a signo positivo como consecuencia de las daciones en pago, los impactos concursales en el resultado de la compañía y el 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€ principalmente debido a la adjudicación de activos en pago de deuda y a la capitalización de parte de la misma.
- Disminución de los acreedores como consecuencia básicamente de las quitas y esperas resultantes de la aplicación de los acuerdos del Convenio de Acreedores.
- Disminución de las existencias en 104,3 M€ también debido a la adjudicación de activos y a la depreciación del activo cuya realización ha sido comprometida en el pago de la deuda participativa restante.

#### Comentarios a los resultados

El **margen de las operaciones** es de -29,1 M€ y se compone de un margen positivo de 10,4 M€ proveniente de la actividad ordinaria de la compañía, y de un margen extraordinario de -39,5 M€ debido a efectos concursales. El margen ordinario se compone principalmente, a su vez, de un margen de las ventas por valor de 3,0 M€ y de un margen de las prestaciones de servicios por valor de 7,8 M€.

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, estos costes incrementan en un 15% respecto al año anterior, pasando de 4,0 M€ en el 2013 a 4,6 M€ en el 2014, fruto de la mayor actividad de ventas de la compañía. Dentro de los costes de estructura se incluyen 0,8 M€ de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía.

El apartado de **amortizaciones y provisiones** incrementa en 2,6 M€ respecto al ejercicio 2013 tras la reversión de la provisión de los 2,4 M€ correspondientes a la devolución de un IVA vinculado a un crédito no cobrado.

El **resultado financiero neto** se sitúa en +88,1 M€, de difícil comparación con el año anterior ya que incluye los impactos resultantes de la materialización del Convenio de Acreedores y las daciones en pago. Fruto de ello ha sido contabilizado un ingreso financiero extraordinario de +88,6 M€ como consecuencia 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.

Dentro de la línea del **impuesto de sociedades** 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.

#### Comentarios al balance

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

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, en menor medida, 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€. Estos derechos de inversión se caracterizan por ser inmuebles ya adaptados a las nuevas condiciones de mercado y centrados en el mercado nacional, los cuales, en función de la estrategia de cada uno de ellos, serán transformados y transaccionados como venta de derechos o bien seguirán el modelo de negocio tradicional de compra, rehabilitación y venta.

La cifra de **deudores** se sitúa en 6,7 M€ a cierre del año 2014 e incrementa en 2,5 M€ respecto al cierre de 2013. Dentro de esta cifra, el saldo de clientes asciende a 1,1 M€ y disminuye en 2,1 M€ respecto al cierre de 2013 debido al cobro aplazado de algunas operaciones realizadas en el 4T de 2013. Por su parte,

Hacienda Pública incrementa en 2,1 M€ respecto a 2013 tras la notificación de la devolución de los 2,4 M€ de un IVA vinculado a un crédito no cobrado. Finalmente, la cifra de otros deudores incrementa sustancialmente vs diciembre 2013 principalmente debido a los importes depositados en notaría vinculados a operaciones de adquisición en due diligence.

El **patrimonio neto** se sitúa en 22,2 M€, incrementando en 64,0 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 la materialización de los acuerdos del Convenio de Acreedores y en menor medida al ajuste del IVA a cobrar de la Hacienda Pública); y al incremento de capital resultado del repago de parte de la deuda mediante la capitalización de la misma.

Los **acreedores** a cierre de 2014 se sitúan en 11,9 M€, 19,9 M€ por debajo de los de cierre del año 2013 debido principalmente a las quitas y esperas establecidas dentro de los acuerdos del Convenio de Acreedores.

La **deuda neta** asciende a 22,6 M€ y disminuye en 138,0 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 a la capitalización de parte de la misma.

En relación a la **estacionalidad o carácter cíclico** de las transacciones de la sociedad, destacar que en durante el segundo semestre de 2014 ya ha dejado de existir la apatía que venía caracterizando al mercado inmobiliario desde hacía ya algún tiempo y que dificultaba la definición de pautas de comportamiento o estacionalidades en el negocio ordinario, por tanto en este período ya se ha empezado a detectar un mayor movimiento de transacciones.

En cuanto a los **cambios en la composición** de Renta Corporación Real Estate, S.A., los más destacados son:

- i) En cuanto a combinaciones de negocios u otras adquisiciones o aumento de participación de entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas:
  - a. La constitución de la sociedad Vía Augusta Adquisiciones, S.L. y
  - b. la compra del 10% de la sociedad Alemina Investments, S.L.
- ii) En cuanto a la disminución de participaciones en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas u otras operaciones de naturaleza similar:
  - La fusión por absorción de Renta Corporación Real Estate ES, S.A. que ha tenido como consecuencia la absorción de las sociedades:
    - Renta Corporación Core Business, S.L. y
    - Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.

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) y suelo, 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 2014.

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.