



A LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante "la Sociedad") en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores hace público el siguiente

HECHO RELEVANTE

Mediante el presente, y como consecuencia de la solicitud por parte de la Sociedad de la vuelta a la cotización de la acción, se adjunta contestación al requerimiento efectuado por la CNMV de fecha 22 de julio de 2014 con número de registro de salida 2014100663

Barcelona, a 22 de octubre de 2014

Renta Corporación Real Estate, S.A.
D. Javier Carrasco Brugada
Secretario del Consejo de Administración

Barcelona, 22 de octubre de 2014

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Calle Edison, 4-6ª Planta
28006 MADRID

Muy señores nuestros:

En fecha 15 de julio de 2014 la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A., solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el levantamiento de la suspensión de negociación de sus acciones. A los efectos de cumplir con los requisitos de información solicitados en relación con la petición efectuada por la Sociedad para la vuelta a cotización de la acción, pasamos a responder a todas las cuestiones incluidas en su requerimiento de fecha 22 de julio de 2014, recibido en nuestras oficinas, sitas en Vía Augusta 252-260 de Barcelona, el pasado 24 de julio de 2014, con Registro de Salida – I.F.C., N° 2014100663, para su puesta a disposición del público.

Para una mayor claridad, la contestación a su requerimiento la proporcionaremos siguiendo el orden de las cuestiones propuesto.

- Detalle de los principales riesgos a los que se enfrenta la Compañía y su Grupo, tanto financieros como de negocio precisando cuál es la situación y perspectivas del sector/ mercado en el que desarrolla su actividad.

A continuación detallamos toda una serie de riesgos que podrían afectar al negocio de Grupo Renta Corporación, a sus resultados operativos, su patrimonio, la valoración patrimonial o a su situación financiera. Asimismo, debe tenerse en cuenta que estos riesgos podrían afectar al precio de las acciones de Renta Corporación, lo que podría ocasionar una pérdida total o parcial de la inversión realizada en ella.

Si bien se considera que se han descrito todos los factores principales, podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no se encuentran identificados actualmente o no se consideran significativos, y que podrían afectar de manera adversa en el futuro al negocio o a la posición financiera de Renta Corporación.

I. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD

Concurso de acreedores y aprobación del Convenio de Acreedores

Renta Corporación Real Estate, S.A como sociedad matriz y sus filiales fueron declaradas en concurso voluntario de acreedores por medio de auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de fecha 27 de marzo de 2013. Con fecha 8 de julio de 2014, dicho Juzgado de lo Mercantil dictó sentencia de aprobación de la propuesta de Convenio, tramitado con autos nº 205/2013.

La evolución de los resultados de Grupo Renta Corporación para los próximos ejercicios así como su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros futuros y la viabilidad se han establecido en un Plan de negocio desarrollado por el Grupo y que fue aprobado por el Consejo de Administración de 23 de enero de 2014 y evaluado favorablemente por la administración concursal designada en el procedimiento. Este plan de viabilidad fue construido en base a unas hipótesis de actividad conservadoras, previendo un alargamiento de la crisis para España y el inicio de una nueva realidad estructural para la actividad inmobiliaria a futuro, con un sustancial menor nivel de actividad y de precios comparados con la historia pasada de la compañía.

Por otro lado, el plan de viabilidad se basaba en una profundización de la eficiencia y en la reestructuración de los costes que ya inició el Grupo antes de la solicitud de concurso y que ha permitido pasar de unos costes de personal y estructura ordinarios de 6 millones de euros a cierre del ejercicio 2012, antes de la solicitud de concurso, a unos costes ordinarios que se sitúan alrededor de los 3 millones de euros previstos para cierre del ejercicio 2014.

Además de ello, el plan de viabilidad contemplaba la reestructuración a largo plazo del pasivo del Grupo, con el establecimiento de una estructura de quitas y un calendario de pagos dilatado en el tiempo y creciente, a fin de obtener el tiempo suficiente para generar los recursos con los que hacer frente, al menos parcialmente, a dicho pasivo. La propuesta de Convenio preveía la satisfacción de los acreedores afectados por dicha propuesta con los recursos que genere la actividad de la compañía.

Finalmente, el plan de viabilidad también contemplaba el refuerzo de los fondos propios de las sociedades del Grupo, a fin de compensar las pérdidas registradas en los últimos ejercicios y las que se puedan producir por la enajenación de activos para la reducción del endeudamiento, y ello mediante la conversión o mantenimiento de los préstamos participativos y la recuperación de la cotización bursátil.

El cumplimiento del Convenio depende del cumplimiento de las hipótesis planteadas en el plan de viabilidad, y a pesar de que la compañía ya muestra en el mismo unas proyecciones de futuro absolutamente rigurosas y realistas y que, en consecuencia, pueden ser cumplidas de evolucionar el mercado dentro de unos parámetros de razonabilidad, no existe una seguridad absoluta de que las mismas se vayan a cumplir, entre otros motivos, porque dependen de la evolución de factores externos a la compañía sobre los que no hay posibilidad de actuar. En caso de incumplimiento de la propuesta de Convenio, se desplegarían los efectos previstos en la Ley Concursal.

II. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL NEGOCIO

Concentración de la actividad en Barcelona y Madrid

Actualmente el 100% de la actividad del Grupo se centra en activos de Barcelona y Madrid. En consecuencia, cambios en la situación económica o del mercado inmobiliario en España en general, o en Barcelona y Madrid en particular, podrían afectar negativamente al negocio de Renta Corporación, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Pérdida de valor de la cartera de existencias

Dentro de las hipótesis establecidas en el Plan de viabilidad de la Propuesta de Convenio presentada a principios del ejercicio 2014, estaba la dación de gran parte de los activos que formaban parte de las existencias del Grupo como pago de la deuda con las entidades financieras del sindicado. Esta dación de activos afectos a créditos con privilegio especial fue solicitada por el Banco Agente del crédito sindicado y Banco Popular en mayo de 2014 y aceptada por la juez en el mes de junio de este mismo año, con efectos en el mes de octubre de 2014. Tras esta adjudicación de activos, el nivel de existencias del Grupo ha quedado reducido en gran medida por lo que su exposición a la pérdida de valor ha quedado igualmente muy limitada.

Por otro lado, tal y como ya ha sido comentado anteriormente, el modelo tradicional de adquisición-rehabilitación-venta en el que se basa la actividad de Grupo Renta Corporación ha pasado a materializarse cada vez de forma más significativa en prestaciones de servicios y, por tanto, el activo transaccionado no pasa por el balance del Grupo. Ello supone también una gran limitación en la exposición al riesgo de pérdida de valor de los activos.

A pesar de todo lo expuesto anteriormente, es de esperar que, en la medida que se vaya restableciendo el crédito y se recupere la liquidez de la compañía procedente tanto de fuentes externas como de la actividad de la misma, se vaya reanudando la actividad tradicional de adquisición-transformación y venta con alta rotación y rentabilidad. Ello supone que, a pesar de que el objetivo es tener una rotación de los activos inferior al año, un cambio de tendencia dentro del mercado inmobiliario podría implicar una ralentización del negocio de la compañía y, por tanto, una mayor exposición al riesgo de pérdida de valor de las existencias acumuladas en ese momento.

Adquisiciones bajo asunciones o estimaciones inadecuadas

En la adquisición de bienes inmuebles existe el riesgo de que Grupo Renta Corporación realice una tasación imprecisa, asunciones erróneas en cuanto a la mejor estrategia de transformación y el perfil del potencial inversor, una estimación insuficiente o inadecuada de los costes y plazos necesarios para su transformación y/o una inadecuada previsión del valor de venta.

La obtención de rentabilidad del Grupo Renta Corporación en su modelo de negocio está condicionada, en parte, por el acierto de las estimaciones y asunciones en el momento de la adquisición de los bienes inmuebles. En definitiva, Grupo Renta Corporación se encuentra expuesta a un riesgo estratégico por la dificultad de desarrollar con éxito la estrategia definida dadas las incertidumbres existentes asociadas al mercado inmobiliario y el sector económico financiero y la dificultad de predecir el mismo.

Por otro lado, a pesar de que Grupo Renta Corporación lleva a cabo los debidos procesos de revisión legal (*due diligence*) en relación con los títulos de propiedad y otros aspectos económicos, jurídicos y técnicos de los bienes inmuebles que pretende adquirir, no puede asegurarse que dichos inmuebles no estén afectados por vicios ocultos o defectos en el título de propiedad o en otros aspectos no evidentes, tales como defectos estructurales, limitaciones por razones de índole legal, gravámenes o incumplimientos de los estándares de edificación o de otras normas administrativas.

Adicionalmente, el precio de adquisición de un inmueble se basa en estimaciones sobre los beneficios futuros que pueden obtenerse de éste así como en la estimación de su valor en el momento de la venta. No obstante, el precio de venta puede verse influido por otras variables externas no predecibles y controlables por Grupo Renta Corporación tales como la oferta y la demanda de bienes inmuebles similares, la liquidez del mercado inmobiliario, los tipos de interés, la normativa fiscal y la situación financiera, entre otras. Además, la inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc., pueden afectar negativamente a la demanda y, por ende, a las rentabilidades esperadas de los inmuebles en virtud de las cuales se determina el precio de compra.

Todo lo descrito anteriormente podría dar lugar por un lado, a una pérdida de opciones por el no ejercicio de su adquisición (tal y como se detalla en el apartado siguiente) y por otro, en adquisiciones efectuadas, a una disminución del valor de los bienes inmuebles o a un incremento significativo de los costes de transformación, pudiendo disminuir la rentabilidad esperada de los inmuebles.

Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables

El crecimiento y la rentabilidad de Grupo Renta Corporación el pasado se deben en gran medida a su capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables. En el contexto actual esto continúa siendo de importancia vital para lograr desarrollar con éxito la estrategia definida para los próximos años.

Grupo Renta Corporación trata de localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada en el mercado, adelantándose de esta forma a sus competidores. Para ello, dispone de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y localización de tales activos. A pesar de que, a juicio de Grupo Renta Corporación, la relación con sus agentes es buena colaborando recurrente o esporádicamente con más 100 agentes inmobiliarios o intermediarios, esta relación no es exclusiva por lo que no puede asegurarse que dichos agentes no ofrezcan los activos a competidores de Grupo Renta Corporación.

Por otro lado, el acceso a estos bienes viene influido en parte por la rapidez operativa y decisoria de Grupo Renta Corporación y la suscripción de contratos de opción de compra con los vendedores, tal y como se detalla en el factor de riesgo siguiente "Primas de las opciones de compra".

Grupo Renta Corporación, no puede garantizar que los competidores no dispongan de procedimientos similares ni que continuarán existiendo bienes inmuebles suficientemente atractivos para su modelo de negocio disponibles en los mercados en los que el Grupo opera.



Primas de las opciones de compra

Uno de los elementos clave en la estrategia de negocio de Grupo Renta Corporación es el uso de contratos de opción de compra en la captación de inmuebles. Estos contratos se caracterizan por el pago de una prima de opción por parte de Grupo Renta Corporación a cambio de obtener el derecho a adquirir el inmueble en un futuro, normalmente en un plazo de varios meses.

Normalmente, Grupo Renta Corporación entrega al vendedor una prima que representa un porcentaje bajo del precio de compra en el momento en el que se firma el contrato de opción. Esta prima, además, se puede recuperar en gran parte de las ocasiones por estar sujeta a los resultados del proceso de due diligence de la finca. La compañía puede entregar alguna prima adicional en el caso de no estar en condiciones de adquirir el inmueble a la fecha de expiración del plazo de la opción.

En el caso de que, por cualquier razón, la compañía no ejercite la opción no sujeta a due diligence sin negociar un plazo adicional para adquirir el inmueble, Grupo Renta Corporación pierde la prima de opción abonada. A pesar de que el importe de las primas es relativamente bajo, la pérdida por parte de Grupo Renta Corporación de importes significativos en concepto de primas de opción perdidas podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera. En este sentido, cabe recordar que los cambios de ciclo del mercado inmobiliario han supuesto la pérdida de importantes cantidades en primas de opción en el pasado de la compañía.

El modelo tradicional de Grupo Renta Corporación, se basa en la adquisición, rehabilitación y venta de inmuebles ubicados en localizaciones prime y con un periodo de venta inferior al año como regla general. Para la ejecución de este proceso y dadas las circunstancias financieras actuales, la utilización de la opción de compra en las primeras fases, permite garantizar la adquisición del activo para posteriormente poder realizar todas las transformaciones inmobiliarias, tanto físicas como legales, permitiendo de esta forma incorporar valor añadido a los activos opcionados.

Una vez llegado el vencimiento de las opciones existentes, si el Grupo no dispone de la liquidez suficiente, o no ha cerrado un acuerdo con socios para desarrollar el proyecto o no tiene asegurada la venta del activo, no ejercita la opción de compra.

Rotación de existencias

El modelo de negocio de Grupo Renta Corporación se fundamenta en la adquisición, transformación y venta de inmuebles en un periodo objetivo inferior a un año. El margen de beneficio de Grupo Renta Corporación está directamente ligado al número de bienes inmuebles gestionados, lo que, para unos recursos financieros limitados, depende del periodo de rotación de los mismos. Así pues, una rotación media de doce meses para 100 millones de existencias requeriría una financiación media en balance de ese mismo importe. Si la rotación media se ampliase a veinticuatro meses, la financiación media requerida se duplicaría.

Grupo Renta Corporación no puede garantizar la continuidad en la capacidad de adquirir bienes inmuebles apropiados, la máxima eficiencia operativa para todos los activos adquiridos o la evolución favorable de los factores externos, por lo que una evolución desfavorable de cualquiera de dichos factores podría repercutir en la rotación de las existencias.

Mercado con información imperfecta

En la actividad inmobiliaria participa un gran número de agentes, algunos de los cuales pueden contar con una información imperfecta sobre el mercado.

En el lado de la oferta, aquellos propietarios que pretenden vender bienes inmuebles pueden (i) no saber valorar los inmuebles según el uso final más adecuado; (ii) no disponer de suficiente información sobre la demanda; (iii) contar con medios limitados para la venta de sus inmuebles al mejor inversor o (iv) necesitar desprenderse de dichos inmuebles con rapidez.

En relación a la demanda, los compradores de inmuebles pueden (i) tener dificultades para localizar los inmuebles que mejor se adapten a sus necesidades o intereses; (ii) contar con medios limitados para la búsqueda de inmuebles; o (iii) no saber valorar el potencial de los inmuebles (rentabilidad, usos posibles, transformaciones factibles, etc.).



La actividad de Grupo Renta Corporación se fundamenta en generar valor ofreciendo soluciones adecuadas a estos compradores y vendedores.

El volumen de actividad de Grupo Renta Corporación podría verse mermado si la información de mercado resultase más perfecta y accesible al mercado si los compradores y vendedores de inmuebles adquiriesen un grado de sofisticación con mayor conocimiento e información del mercado.

Rehabilitación y transformación de inmuebles

El negocio de Grupo Renta Corporación se basa en aportar valor añadido a sus inmuebles a partir de diseñar y ejecutar la transformación idónea de los mismos según el mejor uso de los inmuebles y la demanda de mercado.

Desde el momento en que se localiza un bien inmueble de interés, Grupo Renta Corporación trabaja en planificar y diseñar la mejor transformación de forma que una vez adquirido el edificio (e incluso con anterioridad), el proceso de transformación pueda iniciarse sin demora.

La transformación de edificios tiene asociados determinados riesgos, entre los que se incluyen (i) la dedicación de tiempo por parte del equipo a proyectos que pueden no llegar a realizarse; (ii) una estimación de costes imprecisa que puede suponer una reducción de márgenes; (iii) el retraso en la ejecución de proyectos que podría exigir que Grupo Renta Corporación tuviera que retrasar la venta, afrontar penalizaciones en casos de entregas comprometidas y extender la financiación asociada, cuando exista, incurriendo en mayores costes de financiación; (iv) necesidad de incurrir en transformaciones inicialmente no planeadas que supongan un incremento de los costes; (v) el retraso en la ejecución de la transformación por demoras en la obtención de permisos y licencias y (vi) no obtener las autorizaciones necesarias para acometer el proyecto ideado.

Generalmente, la transformación implica realizar inversiones antes de que los edificios puedan generar ingresos para Grupo Renta Corporación sin que pueda asegurarse que se obtendrá un flujo de caja positivo o si se alcanzará la rentabilidad esperada.

A pesar de que Grupo Renta Corporación trata de identificar estos riesgos potenciales con carácter previo a la adquisición de bienes inmuebles, la materialización de cualquiera de ellos puede demorar la finalización de los proyectos iniciados y retrasar el inicio de otros futuros, aumentar los costes y ocasionar una pérdida de ingresos.

Este riesgo se ve atenuado por el hecho que, dada la falta de financiación externa que ha tenido que afrontar Grupo Renta Corporación en los últimos años, el modelo tradicional de adquisición-rehabilitación-venta en el que se basa su actividad ha pasado a materializarse cada vez de forma más significativa en prestaciones de servicios que permiten conseguir márgenes muy importantes mediante la gestión activa de la transformación física y jurídica y la venta del activo sin la necesidad de adquirirlo, coste que supone la mayor parte de la inversión realizada en un inmueble. El incremento de esta línea en los ingresos de la compañía ha sido muy notable desde el último trimestre del ejercicio 2013.

Subcontratación

Grupo Renta Corporación contrata o subcontrata con terceros los trabajos de construcción, edificación y rehabilitación necesarios para la ejecución de los proyectos de transformación de sus bienes inmuebles.

La selección de estos contratistas y subcontratistas se realiza de acuerdo con criterios técnicos, económicos, cualitativos y temporales. Hasta la fecha, el trabajo realizado por éstos ha sido diligente cumpliendo con las expectativas y requisitos contractuales. No obstante, aunque Grupo Renta Corporación lleve a cabo un seguimiento de la actividad realizada por éstos, no puede garantizar que en un futuro (i) los servicios prestados sean satisfactorios y ejecutados en las condiciones y plazos convenidos; (ii) los profesionales subcontratados no atraviesen dificultades económicas que causen retrasos en la ejecución de los proyectos que obliguen al Grupo a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos; (iii) cumplan con la normativa de seguridad e higiene en el trabajo así como en el

pago salarial a sus empleados o la seguridad social, en cuyos casos Grupo Renta Corporación podría ser responsable solidario o subsidiario de dichas obligaciones.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, Grupo Renta Corporación podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.

Dependencia de personal clave

La actividad de Grupo Renta Corporación depende en buena medida de sus Altos Directivos y personal técnico clave, entre los que se incluyen el Presidente, el Vicepresidente ejecutivo y Consejero Delegado. La salida o pérdida del personal clave mencionado anteriormente podría afectar negativamente a Grupo Renta Corporación.

Pérdidas derivadas por sucesos o bienes no asegurados

Grupo Renta Corporación, de acuerdo con la Política de seguros aprobada por el Consejo de Administración, tiene contratados seguros con el objeto de eliminar o reducir el eventual impacto que tendrían en la organización la materialización de un evento negativo que causara daños en sus activos, personal, terceros, imagen, resultados o crecimiento.

En el supuesto de que se produjera algún evento que causara una pérdida no cubierta por los seguros contratados o que superara los límites asegurados, Grupo Renta Corporación podría tener que asumir costes imprevistos, perder parte de la inversión realizada en un bien inmueble o dejar de percibir los ingresos asociados a dichos bienes.

Pérdidas por responsabilidad en defectos técnicos o de calidad de las obras

Grupo Renta Corporación puede realizar obras consideradas de nueva edificación o que afectan a la configuración arquitectónica del edificio así como obras de rehabilitación y reforma de bienes inmuebles, todas ellas, bajo la supervisión directa del personal interno del Grupo.

Los defectos técnicos o de calidad de las obras, generalmente, son responsabilidad del constructor, de los responsables del proyecto o de la dirección de obra. En el caso de obras de nueva edificación y según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. Dicha Ley obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque Grupo Renta Corporación, adicionalmente a los seguros de activos y de responsabilidad civil, contrata seguros decenales en las obras de nueva edificación como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales de los bienes inmuebles, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

Tanto los compradores de bienes inmuebles de nueva edificación como rehabilitados, podrían emprender acciones judiciales contra Grupo Renta Corporación por la existencia de defectos en los materiales utilizados para su transformación, en su diseño, en la calidad de las obras ejecutadas así como por daños causados por terceros contratados durante las obras. Cualquier acción emprendida contra Grupo Renta Corporación en relación con estas cuestiones podría implicar costes de investigación y defensa así como una eventual responsabilidad por daños. Dichos daños pueden incluir, entre otros, el coste de reparación o subsanación de defectos y calidades y la indemnización por daños materiales y personales.

III. RIESGOS FINANCIEROS

La actividad en el sector inmobiliario tiene una vinculación muy directa con el mercado de capitales, por lo que existen riesgos asociados a la evolución del mercado financiero.

Capacidad para conseguir liquidez en términos favorables

La actividad de Grupo Renta Corporación requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición de bienes inmuebles como para acometer las actividades de rehabilitación y transformación física y jurídica de éstos. En el pasado, Grupo Renta Corporación consiguió financiar sus inversiones mediante financiación sindicada, préstamos hipotecarios y créditos bancarios en condiciones favorables así como a través de los ingresos ordinarios generados con su actividad.

En mayo de 2014 el Banco Agente del crédito sindicado y Banco Popular, solicitaron la dación de activos afectos a créditos con privilegio especial. Esta solicitud fue aceptada por la juez en el mes de junio de este mismo año, con efectos en el mes de octubre de 2014. Ello ha supuesto la adjudicación de la mayoría de los activos que formaban parte de las existencias de la compañía en pago de gran parte de la deuda con las entidades financieras del sindicado. Por otro lado, el Convenio de Acreedores aprobado en el mes de junio establece que la deuda restante tendrá consideración de deuda participativa y, además, será capitalizada en un 70%. La deuda participativa no capitalizada queda garantizada con un activo de suelo. Con todo ello, el riesgo de Grupo Renta Corporación para afrontar el coste de la deuda y el retorno futuro de capital queda suavizado tanto en los importes como en los plazos pudiendo cumplir con los compromisos alcanzados con bastante holgura tal y como detalla la Administración Concursal en su informe.

Tras un periodo en el que el nivel de actividad de la compañía se ha visto seriamente dañado por la crisis financiera e inmobiliaria y el consecuente estrangulamiento del mercado financiero, después de dos procesos de refinanciación de la deuda bancaria y de la solicitud de concurso voluntario de acreedores (siendo las entidades bancarias los mayores acreedores del Grupo), cabe esperar un periodo de nuevo acercamiento a la banca con el objetivo de restablecer esta fuente de financiación, aun habiendo recibido el apoyo de la mayoría de las entidades bancarias en todo momento.

La capacidad de la compañía para obtener nueva financiación depende de gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas. La no obtención de financiación adicional o su obtención en condiciones desfavorables podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio, en cuyo caso sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente. Ello es especialmente relevante en un momento en el que, a pesar del incremento en la actividad de los últimos trimestres, el Grupo todavía no dispone de un historial reciente suficiente como para sustentar un incremento en la liquidez generada por su propia actividad.

Por otro lado, Grupo Renta Corporación no deja de explorar nuevas vías de financiación entre las que podríamos encontrar cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportaran mayores márgenes.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficiente que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

El Grupo hace un seguimiento continuo de la estructura de capital. Este riesgo ha quedado mitigado por varios factores a lo largo de los últimos ejercicios. Por un lado, el acuerdo de refinanciación alcanzado con las entidades financieras del crédito sindicado en el 2011 incluyó la formalización de un préstamo participativo de 54,5 millones de euros con el compromiso de convertir adicionalmente deuda en mayor préstamo participativo. Dicho préstamo se consideró patrimonio neto a efectos mercantiles y por tanto, restituyó la estructura de capital. A cierre del ejercicio 2013 y tras la salida de dos entidades bancarias del

sindicado con la amortización total de su deuda en el año 2012, el préstamo participativo restante era de 44,9 millones de euros.

Finalmente, la aprobación del Convenio de Acreedores ha supuesto el establecimiento de quitas, con su consecuente impacto en la situación patrimonial de la compañía, que se sumaría a la disminución de costes debida a la simplificación societaria y la reducción de estructura y personal acaecida durante el periodo de Concurso y que va a tener una proyección en los costes futuros del Grupo. El Convenio de Acreedores también contempla la conversión a deuda participativa de la deuda final con las entidades financieras tras las daciones de activos en pago y, posteriormente, la capitalización de un 70% de esta deuda participativa resultante.

A pesar de todo ello, en el caso de que las previsiones de actividad y rentabilidades expuestas en el Plan de negocio no se cumplieran y la empresa incurriera de nuevo en pérdidas, éstas podrían acabar afectando al capital de la compañía hasta el punto de poner en duda su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Riesgos asociados con cuentas a cobrar

La mayoría de la venta de activos o de prestaciones de servicios realizados por Grupo Renta Corporación se liquidan en el momento de la transmisión del activo. En el resto de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de venta se realiza con posterioridad a la transmisión del activo. En estos casos, el pago adeudado a la compañía se garantiza como regla general por medio de un depósito notarial del montante pendiente de pago o bien mediante el establecimiento de condiciones resolutorias.

No obstante, en relación a estas ventas con diferimiento del cobro podría producirse una resolución de la compraventa por incapacidad del cliente de afrontar el pago aplazado, en cuyo caso se ejecutarían las garantías establecidas y se emprenderían las acciones legales oportunas si no se resarciera el perjuicio económico total causado.

A pesar de que actualmente el importe en cuentas a cobrar es reducido y estas medidas mitigan en gran medida el riesgo futuro de cobro de las operaciones, no puede asegurarse que en un futuro Grupo Renta Corporación no tenga que afrontar dificultades en el cobro de pagos aplazados o la suspensión de operaciones de compraventa, lo que podría causarle costes por las acciones legales a emprender y, en su caso, una pérdida económica por el valor de la deuda irrecuperable o por la retrocesión del margen asociado.

Riesgo asociado a los tipos de interés

Hasta la fecha de adjudicación de los activos en pago de la deuda de las entidades financieras, el Grupo se financiaba, principalmente, con deuda sindicada a un tipo fijo del 1% y, en menor medida, a través de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable.

En lo que se refiere a la deuda sindicada, tras la adjudicación de activos solicitada por las entidades del sindicato bancario y la capitalización de deuda fijada en el Convenio de Acreedores, ha quedado reducida a aproximadamente 18,1 millones de euros que, además, han sido convertidos en crédito participativo garantizado con el activo identificado como Cánovas (fincas registrales 2223 y 2488 del Registro de la Propiedad 3 de Granollers). Esta deuda participativa, a su vez, devengará un tipo de interés variable de entre el 1% y el 3% dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando éste supere, en su rango más bajo, los 10 millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los 10 millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. A fecha de hoy, el Grupo Renta Corporación no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

En el ejercicio 2013 el tipo de interés medio de la deuda fue del 1,51% (2012: 1,48%), claramente influenciado por contar con la deuda sindicada a un tipo fijo del 1%. El impacto del tipo de interés en el conjunto del ejercicio 2013, como consecuencia de la deuda dispuesta, fue de un gasto financiero de 2,7 millones de euros debido a una deuda media de 160,1 millones de euros y un coste medio de la misma de



1,51%. A 30 de junio de 2014, el impacto en el gasto financiero ha sido de 1.4 millones de euros debido a una deuda media de 140,9 millones de euros y un coste medio de la misma de 1,63 %.

Un incremento en los tipos de interés aumentaría el coste de los préstamos hipotecarios para el Grupo a la hora de captar nuevos inmuebles en un futuro, una vez restablecida esta fuente de financiación y, a su vez, para los potenciales compradores que habitualmente se financian mediante esta fuente y afectaría negativamente al atractivo de dichos préstamos como fuente de financiación para la compra de bienes inmuebles. Ello podría reducir la compra de activos por parte de Grupo Renta Corporación y la demanda de inmuebles por parte de los compradores, y como consecuencia, afectaría también a los resultados operativos y la situación financiera de la compañía. En referencia a la compra de activos por la parte de la compañía, este riesgo queda mitigado por el incremento en la materialización de la actividad en forma de prestaciones de servicios, en las que queda altamente reducida la necesidad de financiación.

IV. OTROS RIESGOS ASOCIADOS A LAS OPERACIONES

Riesgos asociados a los sistemas de información de la Sociedad

Grupo Renta Corporación gestiona la información asociada a su actividad mediante diversas aplicaciones informáticas.

A pesar de las medidas implantadas por Grupo Renta Corporación para proteger sus sistemas de información y mantener las debidas copias de seguridad de la información clave, los datos contenidos en éstos podrían ser dañados y los sistemas interrumpidos por factores internos como errores humanos, deficiencias en los sistemas o incidencias en el tratamiento y/o integridad de la información entre aplicaciones así como por factores externos tales como accesos no autorizados, virus informáticos, fallos o suspensión de las comunicaciones, desastres naturales y fallos en las telecomunicaciones, entre otros. Cualquier error, pérdida, daño o interrupción en los sistemas de información que no fuera recuperable con las medidas implantadas existentes podría impactar negativamente en la gestión y control de la información contable y de negocio del Grupo.

Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

El Grupo Renta Corporación presenta periódicamente declaraciones sobre el impuesto sobre sociedades y otros tributos, tales como el impuesto sobre el valor añadido o impuestos que gravan las transmisiones y actos jurídicos documentados. De conformidad con la legislación aplicable, la presentación de estas declaraciones podría estar abierta a inspección por parte de la administración tributaria correspondiente. Si bien no se ha notificado a Grupo Renta Corporación la existencia de ninguna inspección sobre dichas declaraciones, no puede asegurarse que las declaraciones de impuestos no serán objeto de inspección o que, debido a una distinta interpretación de la normativa fiscal o de otra legislación, las autoridades tributarias no requerirán ajustes o iniciarán cualesquiera otras actuaciones relacionadas con esa inspección.

Recurso de apelación por la Agencia Tributaria a la desestimación de demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores

- El 30 de junio de 2014 la AEAT presentó una demanda incidental en sede del concurso de acreedores de las sociedades del Grupo Renta Corporación por la que solicitaba la modificación del texto definitivo de la lista de acreedores, a los efectos de que los créditos de su titularidad remanentes tras la adjudicación de los activos inmobiliarios a favor de las entidades financieras (acordada por auto del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 11 de junio de 2014) fueran clasificados como créditos con privilegio general en el 50% de su importe y como ordinarios en el otro 50%. La administración concursal había clasificado dichos créditos remanentes como ordinarios por la totalidad de su importe. Por sentencia de 8 de septiembre de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona desestimó la demanda de la AEAT y confirmó que sus créditos remanentes de la adjudicación de activos inmobiliarios debían clasificarse íntegramente como ordinarios. El 8 de octubre de 2014 la AEAT formuló recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil, interesando la revocación de la misma y la clasificación de sus créditos

interesada en la demanda incidental antes referida. En fecha 16 de octubre de 2014 se notificó a la compañía la admisión a trámite del recurso de apelación, por lo que dispone hasta el día 30 de octubre de 2014 para oponerse al recurso. En dicho plazo, la compañía se opondrá al recurso de apelación y solicitará la confirmación de la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014 en todos sus términos.

. Son factores mitigantes de este riesgo los siguientes:

- Atendiendo a los plazos habituales para este tipo de procedimientos, no es previsible que el recurso se resuelva antes de que transcurran aproximadamente 10 meses desde su interposición.
- La interposición del recurso de la AEAT no suspende la efectividad del convenio de acreedores aprobado por sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 8 de julio de 2014, que ya es firme.
- La interposición del recurso no suspende la efectividad de la sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona de 8 de septiembre de 2014, que confirma la clasificación de los créditos de la AEAT como ordinarios. Dicha sentencia es ejecutiva aunque no sea firme, por lo que en tanto no recaiga una sentencia de una instancia superior que la revoque, los créditos de la AEAT remanentes tras la adjudicación de los activos deben considerarse ordinarios a todos los efectos. En consecuencia, quedan afectados y deben satisfacerse conforme al convenio de acreedores aprobado por sentencia de 8 de julio de 2014. En concreto, dichos créditos quedarían afectados por la alternativa A del convenio, por lo que serían satisfechos con una quita de hasta un 85% de su importe y una espera de 8 años, siendo el primero de ellos de carencia.
- El incidente planteado en su día por la AEAT no afecta a la totalidad de sus créditos, sino únicamente a los que gozaban de segundas hipotecas sobre los activos adjudicados a las entidades financieras, y que perdieron dicha garantía con la adjudicación de activos. El importe de dichos créditos asciende a 7.563.850,38 euros. Una eventual estimación del recurso de apelación formulado por la AEAT tendría como consecuencia de que el 50% de dichos créditos (3.781.925,19 euros) serían créditos con privilegio especial y, en consecuencia, exigibles en el momento en que así fueran reconocidos. El restante 50% (3.781.925,19 euros) en todo caso sería clasificado como un crédito ordinario, por lo que sería atendido en las condiciones de la alternativa A del convenio antes mencionadas. A su vez, el efecto contable sería un reconocimiento de un nuevo pasivo de importe 3,2 millones de euros, teniendo en cuenta que 1,1 millones de euros ya estaban registrados, y afectaría al resultado con una disminución 3,2 millones de euros.

La AEAT tiene reconocido en el texto definitivo de la lista de acreedores otro crédito con privilegio especial por importe de 13.496.995,40 € contra la Sociedad, atendiendo a que dicho crédito estaba garantizado con un derecho real de prenda sobre las participaciones de la sociedad Renta Corporación Core Business S.L.U., participada al 100% por la Sociedad. En cumplimiento de las disposiciones del convenio de acreedores aprobado por sentencia de 8 de julio de 2014, se ha procedido a la fusión de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business S.L.U. por absorción por parte de la sociedad Renta Corporación Real Estate ES S.A.U. La fusión se acordó en escritura de 1 de septiembre de 2014, y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 30 de septiembre de 2014. A resultas de la fusión, las participaciones de Renta Corporación Core Business S.L.U. se han extinguido y, en consecuencia, también la garantía pignoratícia. Como consecuencia de dicha extinción de garantías y en aplicación de la misma doctrina jurídica que fundamenta la sentencia de 8 de septiembre de 2014 antes mencionada, los créditos que estaban garantizados por dicha prenda pasarán a ser satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y, por tanto, les será de aplicación el convenio de acreedores en su alternativa A. La AEAT podría interponer una demanda incidental de modificación de los textos definitivos con los mismos argumentos que sustentan su recurso contra la sentencia de 8 de septiembre de 2014, si bien de acuerdo con nuestros asesores legales, el riesgo de estimación de dicha demanda sería remoto, atendiendo a que: (i) el artículo 97 bis.1 de la Ley Concursal no permite la modificación de los textos definitivos después de la sentencia de aprobación del convenio y

(ii) ya hay una sentencia en primera instancia –la de 8 de septiembre de 2014– que confirma la postura mantenida por la Sociedad.

- **Valor razonable de la deuda capitalizada**

En el punto 2.3 del presente requerimiento, epígrafe correspondiente a la descripción de los impactos, la sociedad emisora llevará a cabo una revisión de la valoración de la deuda que va a convertirse en capital al efecto de ceder la deuda de Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U., a Renta Corporación Real Estate, S.A., por parte de experto independiente contratado a tal efecto. Este hecho podría hacer variar el resultado de los impactos de la aprobación del Convenio contemplados en ese punto y la potencial diferencia podría afectar a la plusvalía originando un mayor o menor resultado estimado.

V. RIESGOS ESTRATÉGICOS

Grupo Renta Corporación realiza un seguimiento de las principales variables de su actividad y del conjunto de los riesgos de negocio, financieros y operativos que pueden afectar a su situación actual y futura. En función de este análisis, la Compañía define, adapta y modifica su estrategia de negocio, concretándose en una planificación estratégica y económica sobre la que se realiza un seguimiento permanente.

No puede garantizarse que los resultados de la implementación de la estrategia sean los esperados y planificados, en cuyo caso Grupo Renta Corporación podría ver afectados su negocio, sus resultados y su situación financiera.

VI. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Evolución de las variables asociadas a la actividad

La actividad de Grupo Renta Corporación está condicionada a la evolución del sector inmobiliario y financiero y su negocio puede verse significativamente afectado por cambios en la situación económica general y local y la evolución de variables económicas que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios tales como la tasa de empleo, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso al crédito por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, la estabilidad de los precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por la crisis financiera y el estallido de la “burbuja inmobiliaria” a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo hayan experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de la ejecución material de sus proyectos.

El año 2013 fue 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.

Existen varios indicadores que corroboran esta tendencia positiva entre los que cabe destacar la estabilización en la caída de la demanda doméstica privada, la confirmación del avance en la demanda externa, una menor caída del consumo público que en periodos anteriores, un cierto alivio en las tensiones financieras o la moderación en el ritmo de ascenso del paro, aún a pesar de no crearse empleo o del incremento en la temporalidad del mismo. Aún así, en lo que al mercado inmobiliario se refiere, han seguido y parece que van a continuar los ajustes. El entorno inmobiliario continúa afectado por una importante falta de crédito y una significativa disminución de la actividad.

La evolución de la actividad de Grupo Renta Corporación ha seguido un sesgo similar al del mercado. En el último trimestre del ejercicio 2013 y principios de 2014 se ha podido percibir una mayor entrada de inversión por parte de fondos internacionales, principalmente latinoamericanos y asiáticos, cuyo interés se centra en el mercado residencial y de oficinas de Barcelona y Madrid. Ello ha permitido realizar

importantes operaciones que han supuesto, por un lado, una recuperación en la tesorería y por otro, la indicación de un punto de inflexión en la actividad inmobiliaria del Grupo.

Competencia en el sector inmobiliario

Por otro lado, a pesar de la situación actual, históricamente el sector inmobiliario se ha caracterizado por ser un sector muy competitivo y altamente atomizado, situación que ha sido facilitada por la elevada demanda y la existencia de pocas barreras de entrada, si bien la actual crisis que atraviesa el sector ha provocando una reducción en el número de competidores. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deuda con promotores inmobiliarios.

La competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo Renta Corporación.

En la actividad que desarrolla Grupo Renta Corporación, la competencia puede darse en cada una de las fases de compra (fondos de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria - conocidas como SOCIMI en el mercado español o REIT a nivel internacional-, Grupos hoteleros, grandes patrimonios, promotoras inmobiliarias, inversores individuales y usuarios), transformación (principalmente compañías de promoción inmobiliaria, arquitectos o empresas constructoras o rehabilitadoras) y en la venta, incluyendo sociedades de promoción inmobiliaria y propietarios individuales.

Algunos de estos competidores pueden tener en alguna de estas facetas una capacidad económica, técnica o comercial superior a la de Grupo Renta Corporación. Por tanto, no puede asegurarse que Grupo Renta Corporación vaya a ser capaz de competir con éxito con los operadores actuales o futuros o que, a consecuencia de la entrada de nuevos operadores que compitan en los sectores en los que está presente Grupo Renta Corporación, no se reduzcan los ingresos o la cuota de mercado del Grupo.

Marco Regulatorio

La actividad de Grupo Renta Corporación, está sujeta, además de las normas contables, fiscales, laborales y medioambientales, entre otras, a la legislación sectorial y técnica. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas.

Grupo Renta Corporación debe desarrollar su actividad con arreglo a lo dispuesto en tales normas asesorándose interna o externamente, cuando sea necesario, para cumplir con las diversas normativas que le puedan ser aplicables.

Los cambios que pudieran producirse en la normativa aplicable o en la forma en que ésta se aplica o interpreta, podrían conllevar que Grupo Renta Corporación pudiera incurrir en un incumplimiento de la legislación y posibles sanciones económicas y en cuanto a su actividad, podrían afectar a los planes de transformación diseñados y a su implementación o desarrollo, haciendo necesaria su modificación, incrementando los costes y afectando a la rotación de los inmuebles

VII. RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL

Conflictos de interés con partes vinculadas

Dentro del Reglamento del Consejo de Administración se desarrolla en el artículo 29 las situaciones de "Conflictos de Interés". Como regla básica se establece que cualquier consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente.

Específicamente para las transacciones con personas vinculadas, en el artículo 35 del mismo Reglamento se define:

- 1.- "La realización por la Sociedad de cualquier transacción con los Consejeros y los accionistas significativos quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración, supeditada al informe previo favorable del Comité de Auditoría".
- 2.- "El Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado".

Volatilidad de la cotización

Tras la solicitud el 19 de marzo de 2013 por parte del Consejo de Administración de Grupo Renta Corporación de la solicitud de Concurso Voluntario de Acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil nº9 de Barcelona de la mercantil Renta Corporación Real Estate S.A., como sociedad matriz y conjuntamente con las sociedades Renta Corporación Real Estate ES S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business S.L.U, las acciones de la compañía fueron suspendidas de cotización en fecha 19 de marzo de 2013, sin que a fecha actual dicha suspensión haya sido levantada.

Tras la aprobación de la Junta General de Acreedores el pasado 13 de junio de 2014 y, con ello, la aprobación de los términos planteados en la Propuesta de Convenio de Acreedores, Renta Corporación Real Estate S.A ha solicitado la reanudación de la cotización de la acción a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La compañía está en trámite de cumplir con los requisitos solicitados por la Autoridad competente para autorizar la readmisión a cotización de sus acciones.

Por otro lado, los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentran las acciones de Renta Corporación, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de los operadores y por tener una mayor volatilidad tanto a nivel de evolución de la cotización como con respecto al volumen de títulos negociados.

Venta masiva de acciones

Las ventas de un número sustancial de acciones de Grupo Renta Corporación en el mercado tras la vuelta a cotización de las acciones, si tales ventas se producen tras un largo período en el que su cotización ha estado suspendida (marzo 2013) o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la compañía.

Cabe destacar que no existe ningún compromiso de los accionistas significativos de mantenimiento de sus participaciones en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.

1.- En relación a la suspensión de cotización de las acciones de la Sociedad, deberá facilitarse una breve explicación de los motivos que condujeron a la misma, indicando la fecha en que dicha suspensión tuvo lugar.

La falta de liquidez derivada de la larga duración de la crisis del mercado inmobiliario, unido a las dificultades de la Sociedad y su Grupo para encontrar financiación adicional, llevó al Grupo a una situación de tensión de su tesorería que hacía prever dificultades para abordar los pagos futuros. Como consecuencia de ello, con fecha 19 de marzo de 2013, los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A., habiendo analizado la situación económica y financiera del Grupo, decidieron presentar ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona la solicitud de concurso voluntario de acreedores de la Sociedad así como de las sociedades participadas Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U., que forman parte de su Grupo, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (en adelante, "Ley Concursal").

- Además, deberá aportarse la siguiente información:

1.1 Descripción de la Sociedad y su Grupo

Renta Corporación Real Estate, S.A. es una sociedad inmobiliaria que al cierre del ejercicio 2013 contaba con un grupo formado por 5 sociedades: Renta Corporación Real Estate, S.A., como sociedad dominante y 4 sociedades dependientes (Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U, Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., Renta Corporación Core Business, S.L.U. y Renta Corporación Real Estate 2, S.L.U.)

El domicilio social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se encuentra en Barcelona en Vía Augusta, número 252-260, 5ª planta, España y con C.I.F. número A-62.385.729, donde se encuentran sus oficinas principales.

El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: edificios y suelo, con los siguientes cometidos:

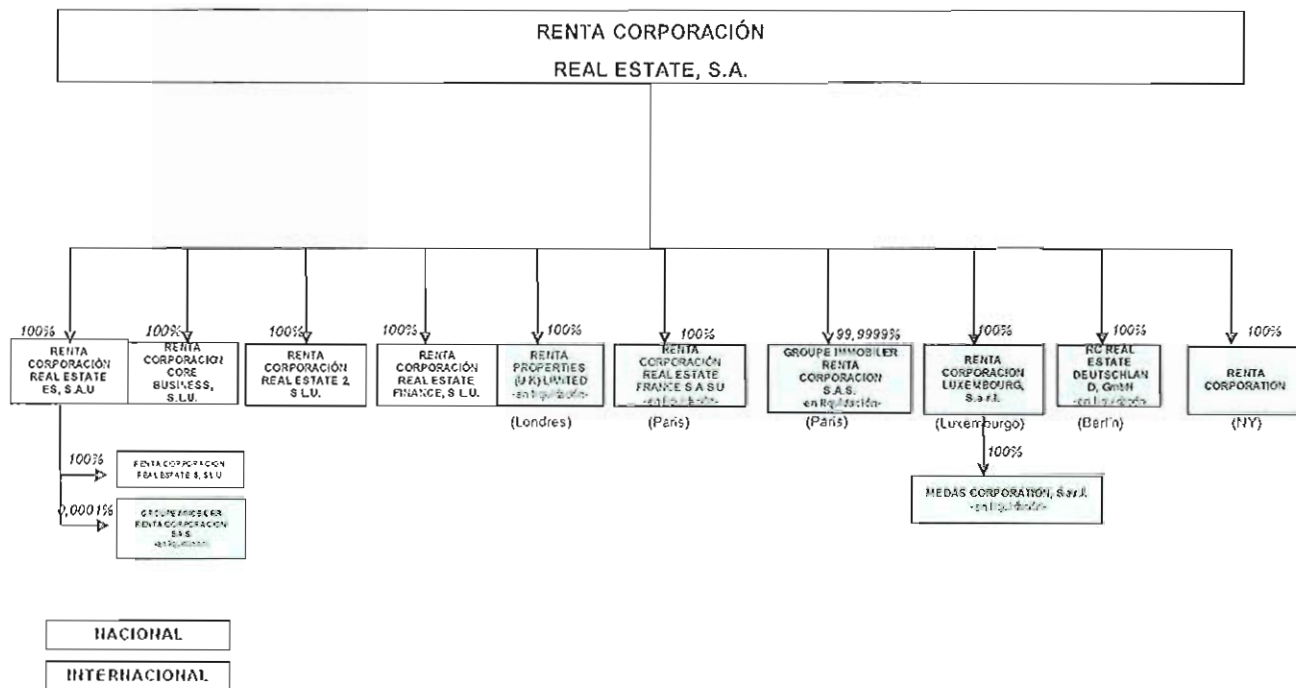
- **Edificios.** Dentro de esta clasificación se agrupan, básicamente, dos tipos de operaciones: la adquisición de edificios residenciales y de grandes edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales, para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.
- **Suelo.** Adquisición de complejos inmobiliarios de gran dimensión para su transformación y posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso de inmueble y/o planeamiento actual, creando como producto suelo finalista apto para edificar, para su posterior edificación o venta.

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios adquiridos y en el tipo de transformación aplicada con el objetivo de maximizar el valor en la venta.

Dentro de estos procesos de transformación, el Grupo actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

A nivel societario, Renta Corporación Real Estate, S.A. es la sociedad dominante de un Grupo de sociedades cuya composición a la fecha de suspensión de cotización era la siguiente:





1.2 Fecha en la que el juzgado declaró la situación concursal de la Compañía y, en su caso, de las filiales correspondientes, indicando si el concurso fue voluntario o necesario, en cuyo caso deberá señalar quien instó el concurso y si el mismo se dictó en régimen de intervención o de suspensión de las facultades del órgano de administración.

El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona declaró la situación concursal de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de algunas de sus filiales en fecha 27 de marzo de 2013 mediante auto de declaración conjunta de concurso voluntario ordinario de Grupo de empresas.

Las sociedades declaradas en concurso voluntario en dicha fecha fueron:

- Renta Corporación Real Estate, S.A.
- Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.
- Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y
- Renta Corporación Core Business, S.L.U.

Asimismo, y a posteriori, en relación a las filiales del Grupo que se detallan a continuación se solicitó el concurso voluntario y la conclusión del mismo, siendo concedido por parte del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona por insuficiencia de masa activa y declarando la extinción de la personalidad jurídica y el cierre de la hoja registral de todas y cada una de ellas en las siguientes fechas:

- 30 de mayo de 2013: Renta Corporación Real Estate France, S.A.S
- 18 de junio de 2013:
 - Renta Properties (UK) Limited
 - Groupe Immobilier Renta Corporación S.A.S.
 - Renta Corporación Real Estate Deutschland, G.m.b.H
- 3 de julio de 2013:
 - Renta Corporación Real Estate 5, S.L.U.
 - Medas Corporation S.à.r.L.

- Renta Corporación Luxembourg, S.à.r.L.

Con fecha 23 de diciembre de 2013 se disolvió y liquidó la sociedad Renta Corporation (USA), no formando parte del proceso concursal previo.

1.3 Explicación de las causas que motivaron la declaración concursal.

Las principales causas que motivaron la declaración concursal el 19 de marzo de 2013, fueron las siguientes:

- o una profundización de la crisis económica generalizada, que en España afectó de manera especial al sector inmobiliario y financiero,
- o el hecho de que algunas inversiones realizadas por Grupo Renta Corporación en los últimos años, especialmente en mercados internacionales o en activos que no respondían a las características de los activos en los que está especializado no hayan reportado los resultados que se esperaban y,
- o el elevado endeudamiento del Grupo, especialmente con entidades financieras y, en menor medida, con administraciones públicas, que provocó obligaciones de pago que no eran asumibles con los recursos que había generado el Grupo en su momento.

1.4 Nombre de los administradores concursales, fecha de su nombramiento por el Juzgado correspondiente, indicando expresamente quien fue designado a propuesta de esta Comisión Nacional y, en su caso, quien fue designado en representación de los acreedores.

Mediante auto complementario de fecha 11 de abril de 2013 emitido por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona se designó como administración concursal a la sociedad RSM Gassó Auditores S.L.P., designada a tal fin por la CNMV. No hubo designación de administración concursal en representación de los acreedores.

En fecha 12 de abril de 2013 Don Francisco Olmo Villaseca compareció ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona para aceptar el cargo como representante persona física del Administrador Concursal RSM Gassó Auditores S.L.P.

2. Respecto a la situación concursal de la matriz y, en su caso, sus filiales, deberá facilitarse la siguiente información:

2.1. En relación con el informe presentado por la Administración Concursal:

- Fecha de presentación ante el Juzgado del informe de la Administración Concursal elaborado para dar cumplimiento a los arts. 74 y 75 de la Ley Concursal

La fecha de presentación ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona del informe de la Administración Concursal elaborado para dar cumplimiento a los arts. 74 y 75 de la Ley Concursal fue el 10 de julio de 2013.

- Desglose de las principales magnitudes incluidas en el informe definitivo elaborado por la Administración Concursal: pasivo concursal, pasivos contingentes, masa activa y, en su caso, déficit patrimonial para cada una de las sociedades del Grupo en situación concursal.

Las principales magnitudes a fecha 30 de junio de 2014 por sociedad eran las siguientes:

en miles euros	Renta Corporacion Real Estate, S.A.	Renta Corporacion Real Estate ES	Renta Corporacion Real Estate Finance	Renta Corporacion Real Estate CORE Business
Pasivo concursal *	85.390	189.343	95.568	5.834
Privilegio especial	13.498	9.475	50.774	21
Privilegio general	457	533	1	152
Ordinario	7.942	523	1	403
Subordinado	63.493	178.812	44.792	5.258
Pasivo contingente *	0	1.203	0	0
Masa activa **	53.542	119.584	162.557	10.869
Créditos contra la masa***	1.387	19.752	71.359	5.433
Déficit patrimonial	-33.234	-90.713	-4.369	-398

* Los datos han sido obtenidos del listado definitivo de acreedores realizado por la Administración Concursal con fecha 12 de junio de 2014. Los pasivos contingentes están relacionados con la propia dinámica del negocio ordinario del Grupo.

** La masa activa ha sido obtenida de los balances individuales de las sociedades incluidas (Renta Corporación Real Estate, S.A, Renta Corporación Real Estate E.S, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U.), a fecha 30 de junio de 2014.

*** El déficit patrimonial a 30 de junio de 2014 corresponde con los fondos propios negativos de los estados financieros de cada una de dichas sociedades en la referida fecha, por lo que la sociedad emisora ha incorporado este detalle del impacto total de los pasivos generados en fase concursal para hacerlos coincidir con los movimientos contables del periodo. El importe principal de los créditos contra la masa vivos a 30 de junio de 2014, corresponde a saldos con el Grupo por una parte y por otra, a los 65 millones de euros relacionados con el reconocimiento del anticipo de clientes en la operación de dación en pago de activos comentada en este documento en el punto 2.3 epígrafe 1º. Estas cifras no tienen reconocidas las posibles plusvalías tácitas.

Se indica de esta manera dado que la masa activa de las sociedades del Grupo ha variado desde la fecha de declaración del concurso hasta 30 de junio de 2014 y si no se tuviesen en cuenta se estaría distorsionando la cifra del déficit patrimonial.

A efectos informativos, los déficits patrimoniales de las sociedades que se desprenden del informe de la Administración Concursal comunicados como Hecho Relevante el 29 julio de 2013 son los siguientes: Renta Corporación Real Estate, S.A., es de 196.121 miles de euros, Renta Corporación Real Estate, ES, S.L.U., es de 147.370 miles de euros, Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., es de 195.102 miles de euros y Renta Corporación Core Business S.L.U., es de 151.286 miles de euros. En ese Hecho Relevante figuraba un déficit patrimonial neto después de ajustes y eliminaciones de 27.448 miles de euros.

De la información contenida en el cuadro superior de la presente página, se desprenden diferencias significativas con respecto al Hecho Relevante de 29 julio y tienen su origen en las explicaciones indicadas anteriormente y además, en que los datos de los pasivos concursales se han incorporado sin considerar las duplicidades nacidas como consecuencia de que un pasivo concursal está contemplado también en una sociedad por el hecho de garantizar la deuda de otra de las sociedades del Grupo, tal y como se mostraba en el mencionado Hecho Relevante.

Por otra parte, en la información contenida en el Hecho Relevante, se depreciaban los créditos intragrupo existentes.

- Fecha del auto del juzgado dictando el cierre de la fase común y la apertura de la fase de Convenio

La fecha del auto del juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictando el cierre de la fase común y la apertura de la fase de Convenio fue el 20 de diciembre de 2013.

2.2. Respecto a la (s) propuesta (s) de Convenio:

- Fecha de presentación de las propuestas de Convenio, en caso de que éstas no se hubieran incorporado al informe de la administración concursal. En este sentido, se deberá indicar si tuvo lugar una propuesta anticipada de Convenio o, si por el contrario la propuesta se elaboró tras finalizar la fase común.

- En caso de existir varias propuestas de Convenio presentadas, deberá mencionarse este hecho indicando quien firma cada una de ellas.

La fecha de presentación de la propuesta de Convenio elaborada por la sociedad emisora en el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona fue el 24 de enero de 2014, una vez finalizada la fase común. Tal propuesta fue admitida a trámite en fecha 29 de enero de 2014 y no se encontraba incorporada en el informe de la administración concursal.

Reseñar a su vez, que no se presentaron diferentes propuestas de Convenio a la presentada por la sociedad emisora siendo esta la definitivamente aprobada.

- Fecha de celebración de la Junta de Acreedores, en su caso, y resultado de las adhesiones a la (s) propuesta (s) de Convenio presentada (s).

La fecha de celebración de la Junta de Acreedores fue el 13 de junio de 2014 y el resultado de las adhesiones a la propuesta de Convenio presentada fue el siguiente:

- Renta Corporación Real Estate, S.A.: 75,1%
- Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.: 96,3%
- Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.: 99,8%
- Renta Corporación Core Business, S.L.U.: 88,1%

- Fecha en que se dicta la sentencia aprobatoria del Convenio, indicando si se ha presentado algún recurso de apelación en su contra. En caso afirmativo, deberá identificar el acreedor que ha iniciado el recurso, los motivos que justifican su recurso, los efectos que pudieran derivarse del mismo y la fecha prevista de resolución.

Con fecha 8 de julio de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia aprobatoria del convenio de acreedores antes mencionado.

Una vez finalizado el plazo para la presentación de recursos de apelación y no habiéndose presentado recurso de apelación alguno, la sentencia cobró plena firmeza el 17 de septiembre de 2014.

2.3 En relación con el Convenio aprobado, y los acuerdos de dación en pago comunicados el pasado 11 de junio, deberán describirse con el suficiente detalle:

- Las proposiciones de quita o de espera, las distintas alternativas propuestas para todos o algunos de los acreedores (incluidas las ofertas de conversión del crédito en acciones, participaciones o cuotas sociales, o en créditos participativos), las proposiciones de enajenación de bienes y/o unidades productivas, el mecanismo de pago de intereses, exigencias de fondos propios de la Compañía, restricciones al endeudamiento, Eres, etc.

La finalidad del Convenio aprobado es procurar la mayor satisfacción posible de los derechos de crédito sometidos a la misma en función de la previsible capacidad económica de generación de recursos de las sociedades de Grupo Renta Corporación. Éstos se prevén que se vayan obteniendo con la propia continuidad de la actividad empresarial de las deudoras especificados en el Plan de Viabilidad.

Para ello, el Convenio plantea como alternativas las siguientes propuestas de pago:

Propuesta de pago para los créditos con privilegio especial. Los acreedores que sean titulares de créditos con privilegio especial por gozar de garantías reales sobre bienes inmuebles de cualquiera de las deudoras serán satisfechos parcialmente mediante la realización de los bienes afectos al privilegio especial a través de la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor privilegiado o a la persona que dicho acreedor designe para el pago parcial del crédito con privilegio especial, de conformidad con lo regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal y el mismo criterio de prioridad que recoge el artículo 155.3 in fine de la Ley Concursal.

En concreto, la referida adjudicación en pago parcial se llevará cabo a favor exclusivamente del acreedor o acreedores con privilegio especial que gocen del primer rango hipotecario sobre los bienes inmuebles a realizar, o a favor de las personas que dicho acreedor o acreedores designen. Los bienes adjudicados se transmitirán libres de toda carga o gravamen.

Los acreedores con privilegio especial de primer rango que se hubieran adherido al Convenio aprobado, vendrán obligados a solicitar al juez del concurso la adjudicación en pago de la totalidad de los bienes afectos a su privilegio, como muy tarde, en la última de las siguientes fechas: (i) el 31 de octubre de 2014; o (ii) transcurridos dos (2) meses desde el 8 de julio de 2014, siendo ésta la fecha de eficacia a todos los efectos.

En el caso de que el importe del crédito con privilegio especial sea superior al valor otorgado al activo o activos adjudicado/s en el inventario acompañado a la solicitud de concurso, el acreedor con privilegio especial cancelará un 66 % del importe de su crédito.

Los créditos con privilegio especial que no sean satisfechos con cargo a los bienes afectos serán satisfechos conjuntamente con los créditos ordinarios y tendrán la oportunidad de optar entre las distintas alternativas de pago que se proponen en la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

Propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados. El Convenio ofrece a los acreedores la facultad de elegir entre diferentes alternativas de satisfacción de sus créditos, incluyendo una propuesta que contiene quitas y esperas y otra que prevé la conversión o el mantenimiento de créditos participativos y su posterior conversión parcial en acciones y amortización del remanente. Las alternativas que se ofrecen a los acreedores son las siguientes:

ALTERNATIVA A: QUITA PROGRESIVA Y PAGO EN 8 AÑOS

A los afectados por la presente alternativa les aplicará una quita progresiva en función de su importe, de acuerdo con las siguientes normas:

- (i) Los créditos iguales o inferiores a 25.000 euros, o en los superiores en cuanto a los primeros 25.000 euros, se aplicará una quita de un 10 % de su importe.
- (ii) En cuanto a la parte de los créditos que exceda de 25.000 euros y no sobrepase los 50.000 euros, o en los créditos por importe superior a 50.000 euros en cuanto al tramo que va desde los 25.001 euros a los 50.000 euros, se aplicará una quita del 50% de su importe.
- (iii) A la parte de los créditos que exceda de 50.000 euros se aplicará una quita de un 85 % de su importe.

Los créditos afectados por la presente alternativa se satisfarán en un plazo de ocho (8) años, siendo el primero de ellos de carencia, a contar desde el 8 de julio (fecha de eficacia) y no se satisfarán intereses por el tiempo de espera.

Consecuentemente, se realizarán siete (7) pagos, correspondiendo con el final de siete (7) periodos sucesivos anuales (de fecha a fecha a contar desde la fecha de eficacia). El primero de estos periodos anuales comenzará a contar transcurrido el primer año desde la fecha de eficacia, es decir, el día 8 de julio de 2015.

Los créditos afectados por la presente alternativa serán satisfechos conforme al siguiente calendario de pagos:

- (i) El 5 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan dos (2) años desde la fecha de eficacia.
- (ii) El 10 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan tres (3) años desde la fecha de eficacia.
- (iii) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cuatro (4) años desde la fecha de eficacia.
- (iv) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan cinco (5) años desde la fecha de eficacia.
- (v) El 15 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan seis (6) años desde la fecha de eficacia.
- (vi) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan siete (7) años desde la fecha de eficacia.
- (vii) El 20 % del importe de los créditos una vez aplicada la quita, cuando se cumplan ocho (8) años desde la fecha de eficacia.

Los acreedores subordinados a los que se aplique esta alternativa quedarán afectados por las quitas y esperas establecidas en la misma, pero los plazos de espera se computarán a partir del íntegro cumplimiento del Convenio en la presente alternativa respecto de estos últimos.

ALTERNATIVA B: CONVERSIÓN O MANTENIMIENTO DE CRÉDITOS PARTICIPATIVOS

Los créditos que queden afectados por esta alternativa quedarán convertidos en créditos participativos, o mantendrán dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Las deudoras no podrán amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos y devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en el Euribor a un año más un margen. Éste será: del 1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

Serán satisfechos del siguiente modo:

- a) En un 70 % de su importe, mediante su conversión en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A., a través de una ampliación de capital por compensación de créditos que deberá ser acordada por la Junta General de dicha compañía. Dicha ampliación de capital quedará formalizada como máximo el 31 de diciembre de 2014. A fin de determinar la participación que corresponda a cada uno de los acreedores adheridos a la presente alternativa en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se establece que por cada 5,9 euros de crédito que quede satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignará a cada acreedor una acción, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor pueda ser igual o superior al 5 % del capital social resultante de la ampliación.

Los créditos inicialmente se encontraban en sede de Renta Corporación Real Estate Finace, S.L.U. Tras la fusión, que se comenta en el epígrafe siguiente, tales créditos están en sede de Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U.

Para realizar la ampliación de capital por compensación de créditos, existirá una cesión de créditos entre Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U. y Renta Corporación Real Estate, S.A., a su valor razonable y esta sociedad será la que finalmente capitalice el crédito.

- b) El restante 30 % de su importe, a través de (i) un 80 % de la tesorería obtenida que exceda de 3.300.000 euros por la realización del solar identificado como Pere IV (c/ Pere IV, 133-139 Barcelona) cuyo valor en libros a 30 de junio de 2014 era de 15.602 miles de euros (en el Plan de Viabilidad recogía la enajenación de este activo por 5,5 millones de euros) y con la totalidad de la tesorería obtenida por la realización del solar identificado como Cánovas (Av. Josep Crous S/N, Granollers) cuyo valor en libros a 30 de junio de 2014 era 17.882 miles de euros; y (ii) en función de la caja libre disponible (en adelante, "CLD") consolidada que las deudoras ostenten en cada ejercicio, desde el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2014 hasta el ejercicio que finalice el 31 de diciembre de 2021. En concreto, en cada uno de los mencionados ejercicios se destinará el 50 % de la CLD para pagar los créditos afectados por esta alternativa, y a prorrata entre todos ellos. En cada uno de los ejercicios, los pagos que correspondan conforme a la presente alternativa se calcularán en función de las cuentas anuales consolidadas del Grupo depositadas en cada ejercicio, y se abonarán como máximo el 30 de septiembre del ejercicio social posterior.
- c) Se entenderá por CLD el importe de "caja" medio consolidado que ostenten las deudoras en los dos últimos meses anteriores al cierre de cada ejercicio y que exceda de la suma de los siguientes conceptos: (i) el importe necesario para cubrir los gastos de estructura, marketing, personal y financieros de los siguientes doce meses; (ii) el importe de la totalidad de los créditos contra la masa pendientes de pago generados desde la declaración del concurso hasta la resolución que acuerde la aprobación de la presente Propuesta de Convenio; (iii) el importe de la totalidad de los créditos pendientes de pago que por su clase no queden afectados por la presente Propuesta de Convenio; (iv) un 25 % del importe de los créditos acogidos a la Alternativa A anterior resultante de aplicar las quitas establecidas en dicha alternativa; (v) el importe de dos millones de euros que se corresponde con la caja mínima anual de seguridad.

El importe remanente de los créditos afectados por la presente Alternativa, tras las amortizaciones previstas en los párrafos anteriores, será satisfecho en un único pago que se realizará cuando se cumplan tres meses desde la fecha prevista para el último pago de los acreedores ordinarios a los que les sea de aplicación la Alternativa A. En el caso de que, de conformidad con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba producirse el mencionado pago, se desprenda que el Grupo, a la fecha de cierre de dicho ejercicio, no dispone de CLD suficiente para satisfacer íntegramente el pago previsto en el presente párrafo, las deudoras deberán destinar un 50 % de la CLD media de los dos meses inmediatamente anteriores al pago de los créditos remanentes de la Alternativa B.

Una vez recibido el anterior pago parcial, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B aceptarán la adjudicación en pago del resto de sus créditos del solar identificado como Cánovas (Av. Josep Crous S/N, Granollers), en proindiviso proporcional al importe del crédito remanente del que sea titular cada acreedor y libre de cualesquiera cargas o gravámenes. Tras dicha adjudicación, los acreedores adheridos a la presente Alternativa B no tendrán nada más que pedir ni reclamar a ninguna de las deudoras.

La totalidad de las obligaciones de las deudoras conforme a la presente Alternativa B quedará garantizada mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas (Av. Josep Crous S/N, Granollers). La responsabilidad hipotecaria que gravará el referido activo será de 15. millones de euros. La hipoteca se constituirá de manera unilateral por la sociedad deudora titular del solar a favor de los acreedores que consten adheridos a la presente Alternativa B en proporción al importe de sus créditos.



ALTERNATIVA C: CONVERSIÓN O MANTENIMIENTO DE CRÉDITOS PARTICIPATIVOS SIN AMORTIZACIONES INTERMEDIAS

Esta Alternativa se contempla para el correcto tratamiento de los préstamos intragrupo existentes a la fecha. Los créditos que queden afectados por esta alternativa quedarán convertidos en créditos participativos, o mantendrán dicha naturaleza en el caso de que ya la tuvieran con anterioridad a la declaración de concurso.

Para cumplimentar los requisitos para la atribución del carácter participativo de los créditos, se acuerdan las siguientes condiciones:

- a) Las deudoras no podrán amortizar anticipadamente los créditos convertidos o mantenidos como participativos.
- b) Los créditos devengarán al final de cada ejercicio social un tipo de interés variable consistente en: el 0,1 %, si el beneficio neto consolidado de las deudoras supera los diez millones de euros; del 0,2 %, si supera los veinte millones de euros; y del 0,3 %, si supera los treinta millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.
- c) En orden a la prelación de créditos, los créditos participativos se situarán después de los acreedores comunes.
- d) Los créditos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Los créditos que queden afectados por esta alternativa serán satisfechos en un único pago, que se efectuará no antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B. El referido pago sólo se efectuará si a fecha de 31 de diciembre de 2022, las deudoras dispusieran de Caja Libre Disponible, según la definición establecida en la Alternativa B, suficiente para satisfacerlo íntegramente. En caso contrario, los acreedores adheridos a la presente alternativa no tendrán nada más que pedir ni reclamar a las deudoras.

Los créditos que ostenten las sociedades del Grupo o vinculadas de cualquiera de las deudoras se han adherido a la presente Alternativa C.

Con fecha 16 de mayo de 2014, Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Finance, S.A.U., Renta Corporación Core Business, S.L.U., conjuntamente con Bankia, SAREB, ING Real Estate Finance, Deutsche Bank y Banco Popular presentaron un escrito por el cual Bankia, en su condición de banco agente del crédito sindicado, solicitó la adjudicación de activos a favor de la totalidad de las entidades financieras de los activos afectos a créditos con privilegio especial y Banco Popular solicitó la adjudicación de activos sobre los que ostentaba garantía bilateral. En fecha 11 de junio de 2014 se produjo la sentencia firme del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona con respecto a la entrega de los activos garantizados mediante hipoteca, que se realizó con anterioridad a la aprobación del convenio, a petición del banco agente del crédito sindicado, Bankia, y de Banco Popular, en virtud del acuerdo bilateral suscrito con las sociedades de Grupo Renta Corporación. La cancelación de deuda resultante fue de 98.561 miles de euros con la entrega de activos por 65.416 miles de euros y una condonación de 33.145 miles de euros, todo ello establecido en el auto de adjudicación por dación en pago en base a la tasación realizada por un tasador independiente de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/803/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, modificada por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero.

Los efectos contables anteriores se han recogido en el primer semestre de 2014, contabilizando (i) la cancelación de la deuda financiera por importe de 98.561 miles de euros, (ii) el reconocimiento de un anticipo de clientes por importe de 65.416 miles de euros y (iii) un ingreso financiero de la quita por un importe de 33.145 miles de euros. Adicionalmente, se ha reconocido una pérdida por deterioro de existencias de 28.261 miles de euros. Durante el segundo semestre de 2014, se contabilizará la baja de las existencias, de los anticipos de clientes y la venta correspondiente por un mismo importe de 65.416 miles de euros.

Para la dación anterior se utilizó para la determinación del valor de los activos tasaciones ECO, cuyo metodología de valoración hace prevalecer el criterio de prudencia y en general no tiene en cuenta los rendimientos futuros de un hipotético proyecto dada la incertidumbre del mismo y tiende a tomar como método de valoración el de comparación, que consiste en aplicar unos coeficientes multiplicadores basados en operaciones de compra-venta de características similares en la zona de influencia llevadas a cabo en un plazo reciente, generalmente los 6 últimos meses.

La metodología utilizada por la compañía para valorar sus existencias a finales del año 2013, igual que en ejercicios anteriores, se ha efectuado en consonancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y utiliza el método de valoración Residual Dinámico, que consiste en estimar unos ingresos futuros de un proyecto de promoción en función de los usos permitidos y de las características urbanísticas, asumiendo unas hipótesis de precios de mercado tanto para la venta del producto acabado como para los costes a incurrir en el desarrollo y comercialización del proyecto, todos ellos afectados por la correspondiente tasa de descuento.

La diferente metodología de valoración explica la depreciación de existencias producida entre 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014. Ésta tiene su origen en la hipótesis de partida de ambos casos; mientras que el valor en libros (Residual Dinámico) de las mismas refleja unos rendimientos basados en un proyecto de promoción inmobiliaria, la tasación utilizada por los acreedores (ECO) tan sólo considera el valor del suelo en el momento de la dación, no incluyendo el beneficio esperado del proyecto.

Esta adjudicación ha supuesto el reconocimiento de la dación en pago por cuanto la entrega del precio se entiende efectuada en el mismo momento, si bien la entrega de los bienes adjudicados se producirá como muy tarde el 31 de octubre de 2014, dictándose las resoluciones necesarias para acordar la adjudicación de los bienes, la cancelación de todas las cargas y gravámenes existentes sobre los mismos, la inscripción de todo ello en los registros públicos correspondientes y librando los oportunos mandamientos.

Por esta razón, los bienes que finalmente están pendientes de entrega permanecen en el epígrafe de terrenos y solares con contrapartida en el epígrafe de Anticipo de Clientes hasta su entrega.

Los activos dacionados son los siguientes:

Activo	Registro	Finca
La Escocesa	Barcelona, 30	23.284
La Ponderosa	Barcelona, 13	8.476
Santa Eulalia	Barcelona, 8	33.326
Sant Joan Salle + Carros	Barcelona 6 y 8	427, 8,595, 14,879 y 2,237
Navalcarnero N8	Navalcarnero, 1	745 y 7,543
Almacelles, Olivars	Lleida, 2	1,228, 1,768, 3.422 y 6.090
Burgos, 33	Barcelona, 28	-

- En el caso de que se prevea la realización de operaciones corporativas, por ejemplo fusiones entre las distintas empresas que conforman el Grupo, deberá describir y detallar los impactos contables que se derivan y el calendario estimado de su realización.

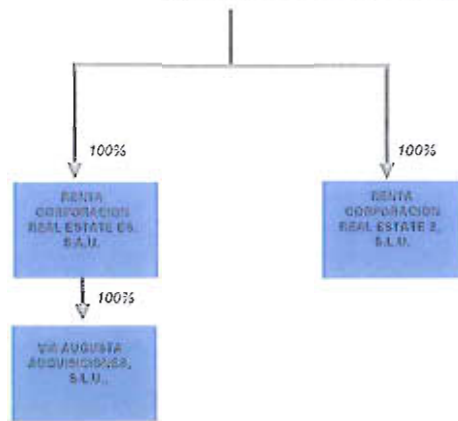
El Convenio de Acreedores aprobado el 13 de junio de 2014 por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona planteaba una reestructuración empresarial vía fusión por absorción de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y de Renta Corporación Real Estate Core Business, S.L.U. por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. En consecuencia, todos los órganos de gobierno correspondientes, aprobaron con fecha 14 de julio de 2014 dicha fusión una vez acordados todos los trámites pertinentes como la publicación en el Borme y en El Periódico de Cataluña en fecha 21 de julio

de 2014. No habiéndose presentado ningún recurso de oposición a la misma, la firma de la escritura de fusión tuvo lugar el 1 de septiembre de 2014 y su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el día 30 de septiembre de 2014.

Atendiendo a lo anterior, la estructura societaria ha sido modificada como consecuencia de la fusión por absorción quedando simplificada como se muestra a continuación. Mencionar asimismo, que con fecha 28 de julio de 2014 se constituyó Vía Augusta Adquisiciones, S.L. como nueva sociedad del Grupo para desarrollar un proyecto inmobiliario específico.

Por lo tanto, la estructura societaria a fecha de presentación del presente requerimiento es el siguiente:

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. (actual)



El objetivo de dicha fusión es la concentración de los bienes, derechos y obligaciones de que son titulares las anteriores sociedades en una sola, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. Los principales beneficios obtenidos con este proceso de reestructuración empresarial son:

- Mejora de la capacidad operativa del Grupo.
- Simplificación de la estructura societaria y ahorro de costes operativos.

El impacto contable patrimonial que se deriva de la fusión es el del reconocimiento de una reserva de fusión en la sociedad absorbente de 14.843 miles de euros. Dicha reserva de fusión surge como resultado de la eliminación de los fondos propios negativos de las sociedades Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. de -38.931 miles de euros y de Renta Corporación Real Estate CORE, S.L.U. de -3.024 miles de euros, sociedades absorbidas, así como de la eliminación de la provisión de los créditos que la sociedad Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. tenía dotada sobre los créditos concedidos a las sociedades Renta Corporación Real Estate CORE, S.L.U., y Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U. por un importe total de 56.798 miles de euros. Adicionalmente, se eliminan los saldos a cobrar y a pagar entre las tres sociedades fusionadas por un importe de 153.101 miles de euros.

BALANCE A 1 ENERO 2014 RENTA CORPORACION REAL ESTATE ES, S.A.U. FUSIONADO

(en miles euros)

<u>ACTIVO</u>		<u>FONDOS PROPIOS Y PASIVO</u>	
<i>INMOVILIZADO</i>	281	<i>FONDOS PROPIOS/PATRIMONIO NETO</i>	-53.080
Intangible	7	Capital	204
Material	19	Prima emisión y reservas	-68.128
Financiero	255	Reservas fusión	14.843
<i>IMPUESTOS DIFERIDOS ACTIVOS</i>	444	<i>ACREEDORES NO CORRIENTES</i>	1.204
<i>ACTIVO NO CORRIENTE</i>	725	Provisiones para riesgos y gastos	1.204
EXISTENCIAS	138.519	<i>DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</i>	159.475
DEUDORES	4.226	DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	92.498
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	61.058	ACREEDORES COMERCIALES	5.252
TESORERIA	1.092	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	272
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>	204.896	<i>PASIVO CORRIENTE</i>	257.497
<u>TOTAL ACTIVO</u>	<u>205.620</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>205.620</u>

El balance de fusión resultante es el siguiente

- El plan de pagos que acompaña al Convenio, detallando los recursos previstos para su cumplimiento, incluidos los procedentes de la enajenación de bienes o derechos de la Compañía.

A partir de las listas definitivas de acreedores presentadas por la Administración Concursal en fecha 12 de junio de 2014 y los estados financieros publicados a 30 de junio de 2014 y tras cerrar el periodo de elección de las diferentes alternativas de pago contempladas en el Convenio de acreedores aprobado no existiendo posibilidad alguna de modificación de las listas de acreedores, el plan de pagos a nivel consolidado queda de la siguiente manera:

- a) **Acreedores acogidos a la Alternativa A**, Quita progresiva y pago en 8 años:
 A los afectados por la presente alternativa les aplicará una quita progresiva en función de su importe y se satisfarán en un plazo de ocho años para los ordinarios y 8 más con igual calendario que para los ordinarios a los subordinados. El primer año de cada calendario será de carencia, empezando a contar desde el 8 de julio de 2014, resultando en valores nominales:

1. Acreedores comunes:

Privilegio especial: 259 miles de euros
 Privilegio general: 54 miles de euros.
 Privilegio ordinario: 630 miles de euros.
 Privilegio subordinados: 18 miles de euros.

(El importe nominal previo a las quitas es 1.722 miles de euros y el total de quitas asciende a 761 miles de euros).

2. Administraciones Públicas:

Privilegio especial: 203 miles de euros
 Privilegio general: 1.087 miles de euros.
 Privilegio ordinario: 3.517 miles de euros.
 Privilegio subordinados: 540 miles de euros.

(El importe nominal previo a las quitas es 26.070 miles de euros y el total de quitas asciende a 20.722 miles de euros; del importe total de Administraciones Públicas, 21.061 miles de euros corresponde con el aplazamiento de IVA concedido y los 5.008 miles de euros restantes son deudas con Ayuntamientos, CCAA y con la propia AEAT por otros conceptos).

b) Acreedores acogidos a la Alternativa B, conversión o mantenimiento de créditos participativos:

Los créditos se distribuirán de la siguiente manera:

1. **Deudas convertidas en acciones de Renta Corporación Real Estate S.A.** suman un total de 5.611.936 acciones representando un 17,06% del total del capital social de la Sociedad una vez realizada la conversión. La deuda convertida asciende a 33.110 miles de euros.
2. **Deudas convertidas o mantenidas como participativos** suman un total de 18.353 miles de euros de nominal, cuyas condiciones se rigen por lo detallado en el primer apartado del punto 2.3 del presente documento.

c) Acreedores acogidos a la Alternativa C:

Estos créditos serán convertidos en créditos participativos o mantendrán dicha naturaleza y serán satisfechos cuando se hubieran satisfecho íntegramente la totalidad de las obligaciones asumidas con los acreedores afectados por las Alternativas A y B; anteriores. De manera obligatoria todos los créditos intragrupo deberán acogerse a esta alternativa. A nivel consolidado no tendrá ninguna afectación pero sí a nivel individual, resultando:

- **En sede de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.**, los acreedores acogidos a esta Alternativa son:

1. Renta Corporación Real Estate S.A. por importe de 90.718 miles de euros.
2. Renta Corporación Real Estate 2, S.L.U. por importe de 144 miles de euros.

- **Para Renta Corporación Real Estate S.A.**, los acreedores acogidos a esta Alternativa son:

1. Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., por importe de 60.932 miles de euros.
2. Renta Corporación Real Estate 2, S.L.U. por importe de 65 miles de euros.

Estos importes se desprenden del listado definitivo de acreedores de 12 junio de 2014.

De manera adicional y fuera del marco del Convenio de Acreedores, el Grupo mantiene préstamos hipotecarios por valor de 8.551 miles de euros. Ver punto 3, dentro del epígrafe estructura del activo y del pasivo de la Compañía en el apartado de deuda financiera.

Los recursos para satisfacer el plan de pagos aprobado son todos los que quedan recogidos en el punto 2.3 del presente escrito en el primer apartado con explicación de la dación en pago y mecanismos de pago para las diferentes alternativas contempladas en el Convenio de Acreedores.

Principalmente, el origen de los recursos será la propia caja generada por el negocio ordinario del Grupo. Cabe destacar la mención explícita de la Administración Concursal sobre la capacidad de Grupo Renta Corporación de disponer de recursos suficientes para afrontar los pagos en los términos propuestos y la existencia de un margen suficiente para las potenciales desviaciones.

- **El plan de viabilidad que acompaña al Convenio, detallando las principales magnitudes e hipótesis empleadas en el mismo, así como los recursos necesarios, los medios y condiciones para su obtención y, en su caso, los compromisos de prestación por terceros.**

Las hipótesis contenidas en el plan de viabilidad anexo que acompaña al Convenio, parten de la premisa de que el nivel de actividad del Grupo en el año 2014 será parecido al realizado en el ejercicio 2012,

basadas en el alargamiento de la crisis en España y la nueva realidad estructural para la actividad inmobiliaria con un sustancial menor nivel de actividad y precios junto con un mantenimiento del modelo histórico de Grupo Renta Corporación de Compra, Transformación y Venta centrado en los mercados de Madrid y Barcelona, buscando estrategias de inversión que aporten valor añadido a partir de la selección de las inversiones y su posterior transformación tanto física como legal que permitan al comprador identificar un activo diferencial en el mercado inmobiliario.

En el plan de viabilidad se contemplan como líneas de negocio:

- **Prestaciones de servicio;** Grupo Renta Corporación desarrollará una línea de negocio facilitando servicios a terceros propietarios de portfolios de inmuebles (bancos, fondos de inversión...) para que, a cambio de unos honorarios, pueda desarrollar sobre esos activos el modelo de negocio de Grupo Renta Corporación de transformación, aportación de valor añadido y posterior venta de activos.
- **Operaciones de venta;** El modelo tradicional de Grupo Renta Corporación, se basa en la adquisición, rehabilitación y venta de inmuebles ubicados en localizaciones prime y con un periodo de venta inferior al año como regla general.

Para ambas líneas de negocio y de cara a ser consistentes con un entorno recesivo en el sector inmobiliario, el margen de venta previsto ha disminuido significativamente sobre el margen histórico y se ha ampliado la actividad de venta de derechos de inversión atendiendo a la escasez de financiación reinante en el mercado. Como elemento básico de la eficiencia de los recursos financieros de la empresa, Renta Corporación ha acelerado todo el proceso de venta disminuyendo el plazo que media desde la adquisición del activo hasta su venta.

En el Plan de Viabilidad se incluyen unos Estados Financieros previstos compuestos por un Balance de Situación consolidado, una Cuenta de Resultados consolidada y un Cash Flow consolidado preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE).

En el punto 4 epígrafe 2, se presentan las actualizaciones realizadas sobre el Plan de Viabilidad a la fecha de emisión del presente informe.

Las principales hipótesis y magnitudes contempladas en los Estados financieros se centrarían en:

Incluidos en el **Balance de situación previsto consolidado:**

- Materialización de las daciones de activos en pago de deuda a las entidades financieras en fecha 11 de junio de 2014 y cuyos efectos se producirán a partir del 15 de octubre de 2014, dictándose las resoluciones necesarias para acordar la adjudicación de los bienes, la cancelación de todas las cargas y gravámenes existentes sobre los mismos, la inscripción de todo ello en los registros públicos correspondientes y librando los oportunos mandamientos. Reducción de la deuda financiera en 98,5 millones de euros con la entrega de activos por un valor establecido de 92,1 millones de euros.
- Materialización de las quitas con los acreedores de acuerdo con la Alternativa A del Convenio de Acreedores aprobado por importe de 21.5 millones de euros.
- Inclusión en el Plan de una de liquidez adicional de 3,8 millones de euros con la venta del activo Pere IV. Recogido según la Alternativa B- b) descrita en el epígrafe 1º anterior.
- Capitalización de una parte de la deuda. Esta operación conllevará a un aumento patrimonial de 35,5 millones de euros.
- Patrimonio neto contable positivo. Se consigue con el despliegue de todos los efectos extraordinarios producidos por la aprobación del Convenio que arrojan un resultado final positivo.
- No hay incremento de existencias. En línea con el modelo de negocio, la hipótesis contemplada, prevé que las adquisiciones adquiridas de cada año sean vendidas antes de la finalización del mismo.
- La columna de Plan Viabilidad 2013, no coincide con el cierre del año reportado al haberse realizado el citado Plan con anterioridad a la fecha de cierre y ser un estimado.

- Las proyecciones financieras del Plan de Viabilidad fueron presentadas junto al Convenio de Acreedores hasta el año 2021 aunque en este documento, solo se muestran hasta el año 2016 por efectos prácticos en cuanto a su seguimiento visual.

Balance de situación previsto consolidado

<i>miles €</i>	Plan viabilidad			
	2013	2014	2015	2016
Activos intangibles	207	40	15	0
Inmovilizado material	55	68	58	42
Cuentas a cobrar a largo plazo	308	258	18	18
Activos por impuestos diferidos	1.309	723	723	723
Total Activos no corrientes	1.880	1.090	815	783
Existencias	144.991	18.372	18.372	18.372
Clientes y cuentas a cobrar	364	320	320	320
Préstamos y deudas con partes vinculadas	0	0	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.979	2.164	2.276	2.036
Total Activos corrientes	147.334	20.856	20.967	20.728
Total Activos	149.214	21.946	21.782	21.511
Capital y prima de emisión	110.268	145.802	145.802	145.802
Acciones propias	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199
Ganancias acumuladas y otras reservas	-144.573	-149.918	-141.748	-141.675
Resultado del ejercicio	-5.345	8.170	73	188
Total Patrimonio Neto	-41.849	1.856	1.929	2.117
Provisión para riesgos y gastos	734	734	734	734
Impuestos diferidos	1.760	0	0	0
Proveedores y otras cuentas a pagar				
Deudas financieras		13.690	13.664	13.613
Pasivos no corrientes	2.494	14.424	14.398	14.348
Proveedores y otras cuentas a pagar	26.157	5.666	5.455	5.047
Deudas financieras	162.412	0	0	0
Total Pasivos corrientes	188.569	5.666	5.455	5.047
Total Pasivos	149.214	21.946	21.782	21.511

Respecto a la afectación en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias prevista consolidada:

- El margen bruto es el obtenido por la realización de las operaciones de compra venta de activos inmobiliarios del modelo de negocio tradicional del Grupo.
- La partida de Otros ingresos corresponde a los honorarios obtenidos por las prestaciones de servicios. Tal y como se ha definido anteriormente, la línea de negocio de Prestaciones de Servicio facilita a terceros propietarios de inmuebles el modelo de negocio de Renta Corporación de transformación, aportación de valor añadido y posterior venta de activos a cambio de unos honorarios.
- Coste de las ventas, son los costes de: intermediación, notarios, registros y similares directamente asociados a la actividad desarrollada por el Grupo, en línea con la que ha tenido lugar en operaciones anteriores. Dentro de este epígrafe para el 2014, se ha tenido en cuenta también el coste del mantenimiento de los activos en garantía hasta su efectiva entrega como dación en pago a las entidades financieras.
- Costes del concurso: incluye el pago a la administración concursal, además de los costes de adjudicación de activos de cartera histórica y los costes de constitución de hipotecas derivadas del Convenio (solar de Cánovas por 15 millones de euros).
- En referencia al gasto de personal, publicidad y estructura se han estimado teniendo en cuenta la nueva dimensión de la compañía, así como el nivel de actividad proyectado.
- El capítulo de amortización se corresponde, básicamente, al remanente de amortización de los equipos y aplicaciones informáticos actuales de Grupo y en mucha menor medida, al mobiliario.
- Impuesto de sociedades: No se considera pago de impuesto de Sociedades dadas las cuantiosas Bases Imponibles Negativas que han acumulado las Concursadas en los últimos años. No existe ninguna limitación a la deducción o compensación con bases imponibles negativas en el ejercicio 2014. Para el ejercicio 2014, se produce un resultado de 1,2 millones de euros debidos básicamente a un doble efecto neto entre activos por impuestos diferidos y provisiones dotadas en cuanto a litigios existentes (0,6 miles de euros), con pasivos por impuestos diferidos de 1.7 millones de euros de capitalización de intereses en las existencias dacionadas como consecuencia de la reversión de dichos pasivos por impuestos diferidos registrados con motivo de la capitalización de intereses en las existencias.
- En la elaboración del Plan de Viabilidad se tuvo en cuenta el efecto de la actualización de las esperas incluido en la línea de Resultado Financiero deudas a largo plazo.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada prevista:

miles €	Plan viabilidad 2013	2014	2015	2016
Venta edificios	10.056	117.695	3.630	3.812
Entidades financieras - sénior		98.542	0	
Entidades financieras - bilaterales		3.649	0	
Pere IV-embargo	2.670			
Pere IV		5.800		
Core business	7.395	4.704	3.630	3.812
Coste de ventas fincas	-8.901	-127.579	-1200	-1260
Entidades financieras - sénior		-86.254	0	
Entidades financieras - bilaterales		-15.511	0	
Pere IV-embargo	-2.670			
Pere IV		-13.973	0	0
Core business	-6.231	-2.974	-1200	-1260
Capitalización intereses NIIF - fusión soc SA/CORE/FIN/ES		-5.866		
Margen bruto	1.155	-9.884	2.430	2.552
Entidades financieras - sénior	0	12.289	0	0
Entidades financieras - bilaterales	0	-6.862	0	0
Pere IV-embargo	0	0	0	0
Pere IV	0	-11.173	0	0
Core business	1.155	1730	2.430	2.552
Capitalización intereses NIIF - fusión soc SA/CORE/FIN/ES	0	-5.866	0	0
Otros ingresos	3.511	1032	2.100	2.200
Prestaciones de servicios	2.438	1000	2.100	2.200
Alquileres y otros ingresos de gestión	1074	32		
Costes variables de venta	-2.013	-1011	-1256	-1247
Costes concurso	-1.647	-1.785		
Costes fusión	0	-100		
Personal	-2.642	-2.117	-2.130	-2.246
Publicidad	-83	-150	-155	-159
Overheads	-1.328	-799	-823	-848
EBITDA	-2.848	-14.817	118	252
Amortizaciones & Provisiones	-453	-204	-35	-31
EBIT	-3.502	-15.021	82	221
Quitas según convenio		21481	0	
Capitalización acreedores				
Mixta África				
Resultado financiero deudas a l p.		717	-8	-33
Capitalización intereses NIIF - fusión soc SA/CORE/FIN/ES				
Ajuste aportaciones patrimoniales sociedades liquidadas				
Gasto financiero neto	-1.843	-130	0	0
EBT	-5.345	6.996	73	188
Impuesto Sociedades	0	1.174		
Ajuste actividades interrumpidas				
Beneficio neto	-5.345	8.170	73	188

Finalmente, en el Cash flow consolidado los efectos contemplados son:

- Venta del solar Pere IV en Barcelona. Se estima en el Plan de negocio que la venta de este activo supone una entrada de caja de 3,8 millones de euros.
- Se reflejan los pagos y calendarios de pago que se desprenden del Convenio aprobado por los acreedores a lo largo de los próximos 8 años (2014-2021). El primer pago se realizaría a partir del ejercicio 2015 con unas cuotas anuales que se incrementan desde los 0,2 millones de euros en el primer año hasta 1,0 millón de euros en el último. Dentro de este epígrafe, también se incluye el pago, tras la firma del Convenio, del importe de 1,0 millones de euros con privilegio general a las Administraciones Públicas.
- Inversión: volúmenes anuales de inversión en existencias atendiendo al volumen de actividad y según los parámetros ordinarios del modelo de negocio de Grupo Renta Corporación.
- Se contempla la amortización de las hipotecas que gravan los inmuebles actuales en el momento de su venta. Se ha hecho la mejor estimación en cuanto a importe y plazo para las ventas de las existencias actuales.
- Pago de los costes asociados a las daciones de activos que se materializan a partir del 15 de octubre de 2014 tal y como está determinado en el auto de adjudicación de los activos de 11 de junio de 2014..

Cash Flow previsto consolidado:

miles €	Saldo inicial 4º trim. 2013	2014	2015	2016
Ventas	173	115.695	3.630	3.812
Entidades financieras - sénior		98.542	0	0
Entidades financieras - bilaterales		8.649	0	0
Pere IV		3.800	0	0
Core business	173	4.704	3.630	3.812
Otros ingresos	1572	1032	2.100	2.200
Costes variables de venta	-442	-1014	-1256	-1247
Costes concurso	-274	-1785	0	0
Costes fusión	0	-100	0	0
Personal	-508	-2.117	-2.130	-2.246
Publicidad	-15	-150	-155	-159
Overheads	-205	-799	-823	-848
Cash Flow Operativo	301	110.762	1.316	1.512
Pagos convenio: Hacienda Pública + resto acreedo	-20	-977	-245	-491
Devolución fianzas		-49		
Inversión		-960	-1200	-1260
Cobro Mixta África			241	
Cash Flow al servicio deuda	282	108.775	112	-239
Amortización hipotecas core business	-173	-1399		
Amortización hipotecas cartera previa 2009		-8.649	0	0
Amortización deuda sénior y participativo		-98.542	0	0
Otros (ajuste)				
Cash Flow total	109	185	112	-239
Cash Flow total acumulado	1.979	2.164	2.276	2.036

- Conclusiones alcanzadas por la administración concursal en su informe de evaluación del cumplimiento de la propuesta del Convenio finalmente aprobado a partir del plan de pagos presentado, así como sobre la evolución y desviaciones del plan de viabilidad. En caso de que dicha valoración fuera desfavorable o contuviera reservas, éstas deberán ser oportunamente descritas.

La Administración Concursal ha analizado la viabilidad del proyecto presentado para hacer frente a los pagos a los que se obliga el Grupo de las Concursadas con el Convenio presentado en base a la razonabilidad de las previsiones y proyecciones recogidas por las Concursadas en dicho Plan de Viabilidad. Para ello, la Administración Concursal ha analizado:

- Capacidad para afrontar los pagos propuestos; y concluye que las expectativas de generación de flujo de caja que presentan las Concursadas en su Plan de Viabilidad son suficientes para afrontar los porcentajes de pago y el calendario que figuran dentro de su Propuesta de Convenio.
- La razonabilidad del Plan de Viabilidad presentado a partir de los siguientes elementos:
 - Bases de presentación del Plan; se presentan los ejercicios 2014 al 2021 ambos inclusive. Para estos ejercicios y con la información presentada, Balance de situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Cash Flow que está calculado en función de proyecciones de cobros y pagos en cada ejercicio, siendo su resultado la cantidad de efectivo que quedará de las operaciones al final de cada año y será el que se destine al pago de la deuda concursal.
 - Ventas: incluye las ventas de las dos líneas de negocio.

Para la Administración Concursal, partiendo de la nueva realidad estructural y del momento actual de mercado, los objetivos establecidos son razonables con la actividad inmobiliaria en España.

A la vista de los detalles y explicaciones recibidas, concluye que las cantidades estimadas de venta son razonables y, por lo tanto, se considera que los flujos de caja estimados por la Concursada son razonables.

El informe sigue analizando la razonabilidad de la propuesta de Convenio con los elementos siguientes:

- En referencia a las Costes, distingue entre costes concursales y costes de estructura. Dentro del primero, se engloban los desembolsos previstos para el mantenimiento de los activos hasta que sean dacionados, los gastos de constitución de hipotecas y los pagos a la Administración concursal. Éstos sólo afectan al ejercicio 2014. En la partida de costes de estructura se recogen los costes de Personal, Publicidad y Otros gastos de explotación. Se advierte que la reestructuración societaria ya se ha producido y se ha adecuado a los niveles de actividad proyectados: realización de un ERE en mayo del 2013, reducción en cuanto a gastos de arrendamientos (cierre de todas las oficinas excepto Madrid y Barcelona con una disminución en cuanto a la superficie alquilada).

Por ello, la Administración Concursal estima razonable los desembolsos en cuanto a todos los costes estimados.

- Impuesto de sociedades: No se considera pago de impuesto de Sociedades dadas las cuantiosas Bases Imponibles Negativas que han acumulado las Concursadas en los últimos años. No existe ninguna limitación a la deducción o compensación con bases imponibles negativas en el ejercicio 2014.
- Cash flow: viene determinado por 3 conceptos:

1. **Pagos del Convenio:** se contempla un calendario de pagos para los próximos 8 años incluido el pago del privilegio general.

A destacar que el Plan de Viabilidad no incluye el pago de 5,2 millones de euros del total de la deuda que ostentan los bancos con privilegio especial por la parte que no sea satisfecha con la adjudicación de activos inmobiliarios ni con la capitalización, y de 45,8 millones de euros a empresas del Grupo y vinculadas por créditos subordinados por suponer las concursadas en el Plan de Viabilidad, (i) que no habrá exceso en la tesorería generada en la transmisión del solar Cánovas sobre el límite de 10 millones de euros, y (ii) que no habrá caja libre disponible en exceso de la suma de los conceptos relacionados en la Alternativa B para pagarlos, y que, por lo tanto, dichos créditos, según lo establecido en la Propuesta de Convenio, quedarían cancelados. Y en cualquier caso, de existir, el exceso de tesorería serviría para pagar dichos importes, siendo su efecto en la tesorería de las Concursadas neutro.

2. **Inversiones de negocio:** son volúmenes anuales de inversión derivados del volumen de actividad determinado por los parámetros ordinarios del modelo de negocio y que originarán, pagos a sus proveedores y cobros a sus clientes para las dos grandes líneas de negocio que han sido proyectadas.

3. **Amortización de hipotecas:** se trata de la amortización de hipotecas con la mejor estimación en importe y plazo de las ventas de las existencias actuales de la cartera nueva.

De acuerdo con todo lo anterior, las conclusiones sobre el Plan de Viabilidad determinan que el Grupo dispondría de recursos suficientes para afrontar los pagos en los términos propuestos. Sin embargo, pone de manifiesto el Administrador Concursal que tanto el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos no están actualizados con las listas definitivas de acreedores, ni proyectados para más allá de 2021. Y que tampoco se han presentado escenarios alternativos ni análisis de sensibilidades.

No obstante, la Administración Concursal tras el análisis, tanto del Plan de Viabilidad como de Pagos, destaca que ambos han sido desarrollados sobre una base prudente con la necesaria correspondencia con el contenido de la Propuesta de Convenio que las Concursadas han presentado conjuntamente. Y por tanto, serán capaces de cumplir en el calendario de esperas propuesto con los porcentajes de pago a los que se comprometen en la Propuesta de Convenio, por ser razonables las hipótesis de los flujos de caja, al existir un margen suficiente para las desviaciones (incluso teniendo en cuenta las diferencias señaladas respecto de las listas definitivas de acreedores).

Sobre las conclusiones de la Propuesta de Convenio, la Administración Concursal considera que las Concursadas han presentado conjuntamente una Propuesta de Convenio incluyendo unos pagos a realizar y un calendario de pago de los mismos que es razonable y está en consonancia con el Plan de Viabilidad realizado. Vuelve a reiterar la razonabilidad de las hipótesis contempladas en la generación de flujos de caja y la existencia de un margen suficiente para las desviaciones.

Por todo ello, la Administración Concursal emite una opinión favorable sobre la Propuesta de Convenio.

En su informe de fecha 24 de febrero de 2014, la Administración Concursal expresaba los principales riesgos, reservas y omisiones de ambos Planes:

- o La no actualización de las listas definitivas de acreedores y que no están proyectadas más allá del 2021. Ello lleva a que no queden reflejados en el Plan de Viabilidad y Plan de Pagos los pagos relativos la Alternativa C.
- o No se han presentado escenarios alternativos ni análisis de sensibilidades. La Administración Concursal valora como escenario de mayor impacto en el Plan de Viabilidad y Plan de Pagos, aquel que en el que no fuese aprobada la fusión por absorción de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. de las tres sociedades: Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Core Business, S.L.U. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. Según la Administración Concursal no se hace referencia al impacto de la no fusión en el Plan de Pagos ni en el Impuesto de Sociedades resultante derivado del ingreso financiero producido por la quita en el Convenio de acreedores en alguna de las sociedades cuya fusión se proyecta.

- Descripción del impacto que ha supuesto la aprobación del Convenio en el balance y en la cuenta de resultados de la Compañía y su Grupo, cuantificando cada uno de los impactos y desglosando el periodo contable que se verá afectado, así como la normativa que ampara el tratamiento contable aplicado al registro de los acuerdos incluidos en el Convenio.

Al describir los impactos, deberán incluir los efectos que se deriven del acuerdo de adjudicación a favor de la totalidad de las entidades financieras que forman parte actualmente del contrato de crédito sindicado, de los activos hipotecados en garantía del mismo.

Los principales impactos contables en el balance y la cuenta de resultados del Grupo Renta Corporación que han supuesto la aprobación del Convenio, junto con los efectos de la dación, en pago son los siguientes:

(en millones euros)	Periodo contable afectado	Balance Dr/(Cr)		Cuenta resultados Dr/(Cr)	
		Epígrafe	Importe	Epígrafe	Importe
DACION ACTIVOS EN GARANTIA PRESTAMO PARTICIPATIVO	Segundo trimestre 2014	Existencias	-28,3	Aprovisionamientos	28,3
		Pasivo impuesto diferido	2,0	Gasto impuesto sociedades	-2,0
		Deuda financiera	98,6	Ingresos financieros	-33,2
		Anticipos clientes	-65,4		
	Cuarto trimestre 2014	Existencias	-65,4	Aprovisionamientos	65,4
		Anticipos clientes	65,4	Importe neto cifra negocios	-65,4
QUITAS	Tercer trimestre 2014	Acreedores corto plazo	21,4	Ingresos financieros	-21,4
ESPERAS	Tercer trimestre 2014	Acreedores corto plazo	4,7	Ingresos financieros	-1,2
		Acreedores largo plazo	-3,5		
CAPITALIZACION DEUDA OTROS ACREEDORES	Cuarto trimestre 2014	Acreedores corto plazo	0,7	Ingresos financieros	-0,4
		Deuda financiera	-0,2		
		Capital	-0,1		
ACTUALIZACIÓN PRESTAMO PARTICIPATIVO	Cuarto trimestre 2014	Deuda financiera	5,7	Ingresos financieros	-5,7

La contabilización de estos impactos está basada en la normativa contable en vigor, primeramente de ámbito nacional: Plan General Contable 2007 así como las consultas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas emitidas desde entonces relativas a la contabilización de daciones en pago de activos y a la contabilización de los efectos derivados de estar en situación de concurso de acreedores, y seguidamente, normativa internacional (NIC-NIIF) aplicables al Grupo.

La operación de dación de activos en garantía del préstamo sindicado bancario ha sido comentada en punto 2.3 epígrafe 1º.

El efecto de las quitas será reconocido durante el tercer trimestre del ejercicio 2014. Su importe está basado en el Convenio de Acreedores aprobado para aquellos acreedores acogidos a la Alternativa A y su impacto en la cuenta de resultados será de 21,4 millones de euros clasificándose como un resultado financiero sobre un nominal de deuda original (pre-quita) de 27,8 millones de euros. Y por tanto, la deuda remanente ascenderá a 6,4 millones de euros.

El efecto de las esperas, también se ha basado en el Convenio de acreedores para aquellos acogidos a la Alternativa A y con una tasa de descuento del 5,121%, resultante de calcular el tipo equivalente para cada tipo de deuda y plazo: la resultante de los acreedores acogidos a la Alternativa A, la deuda subordinada de la Alternativa A, la deuda hipotecaria existente y la deuda intragrupo. Cada una a su duración

matemática y con su margen de riesgo establecido. El impacto de dicho reconocimiento se reconoce como un ingreso financiero, y posteriormente, a medida que transcurra el tiempo se irá recogiendo el correspondiente gasto financiero de actualización de la deuda hasta compensar en su totalidad dicho ingreso.

Cabe indicar que la deuda subordinada intragrupo no ha sido considerada a efectos de los datos de Grupo dado que dicha deuda es eliminada en el proceso de consolidación.

Respecto a la capitalización de deuda de otros acreedores se ha calculado de la misma forma que se detallará posteriormente para la capitalización de la deuda con las entidades financieras.

La actualización del préstamo participativo que quedará en 18,4 millones de euros ha sido calculada con la misma tasa utilizada con el resto de acreedores. Ha sido actualizado debido a que solamente generará intereses en el caso de que se alcancen unas magnitudes contables que no se tienen previstas en el Plan de Viabilidad incorporado al Convenio de Acreedores, por lo que con gran probabilidad no se espera incurrir en gastos financieros por intereses en el periodo de vigencia de dicho préstamo. El efecto en la cuenta de resultados es de un ingreso financiero y de igual forma que se ha comentado con las esperas, posteriormente se irá recogiendo un gasto financiero por la actualización de dicha deuda.

Adicionalmente, está previsto realizar una ampliación de capital por compensación de créditos cuya ecuación de canje incluida en el marco del Convenio de Acreedores aprobado establece que por cada 5,9 euros de deuda quede satisfecho mediante la ampliación de capital, se asignará a cada acreedor una acción de 1 euro de nominal. El efecto patrimonial de dicha conversión se estima en un incremento patrimonial de 33.1 millones de euros.

Para la realización de la capitalización de la deuda tal, se ha valorado la deuda existente en ese momento en sede de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., en 5,6 millones de euros. Para ello, se ha calculado que la tasa de descuento a aplicar a esa deuda en una potencial venta a terceros debería incorporar el tipo de interés de mercado al plazo remanente de la deuda (Interest Rate Swap) más el diferencial de crédito de una compañía inmobiliaria española y una sobreprima por la situación de estrés del Grupo obtenida por comparación con operaciones de financiación "Mezzanine" realizadas en ese momento. Todo ello daría un tipo del 27,1%.

La operación de capitalización se contabilizará según la norma "CINIIF-19. Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio", por la cual se emiten instrumentos de patrimonio para un acreedor con el fin de cancelar un pasivo financiero. En este sentido, cuando se reconocen inicialmente los mencionados instrumentos de patrimonio, la sociedad que los emite los medirá a su valor razonable, siempre que pueda medirse con fiabilidad. En caso contrario, dichos instrumentos de patrimonio deben medirse para reflejar el valor razonable del pasivo financiero cancelado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero cancelado y la contraprestación pagada deberá reconocerse en resultados.

La sociedad emisora, tal y como declara en el Convenio, ha determinado el valor razonable de la deuda que va a convertirse en capital al efecto de ceder la deuda de Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U., a Renta Corporación Real Estate, S.A. Esta valoración será revisada en el momento de su contabilización por un experto independiente y la potencial diferencia podría afectar a la plusvalía dando un mayor o menor resultado al estimado.

Todos los efectos concursales van a reportar un beneficio de 62,9 millones de euros, un incremento patrimonial de 68,5 millones de euros y una reducción de la deuda (financiera y acreedores) de 127,4 millones de euros.

La tasa utilizada para los cálculos de los ingresos financieros producidos por las esperas ha sido el 5,121%, resultante de calcular el tipo equivalente para cada tipo de deuda y plazo: la resultante de los acreedores acogidos a la Alternativa A, la deuda subordinada de la Alternativa A, la deuda hipotecaria existente y la deuda intragrupo. Cada una a su duración matemática y con su margen de riesgo establecido.

- Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación concursal de la Compañía y su Grupo

Se hace constar como dato relevante y en relación a la demanda incidental de impugnación de la modificación de la lista de acreedores de los textos definitivos interpuesta por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) que:

- en fecha 16 de mayo de 2014 el Banco Agente, en nombre de la mayoría de las entidades financieras acreedoras de Renta Corporación junto con el resto de sociedades concursadas del grupo y la administración concursal presentaron un escrito conjunto solicitando autorización judicial para la dación en pago de diversas fincas propiedad de la concursada a favor de las entidades bancarias cuyo crédito estaba garantizado con una hipoteca de primer rango.
- el día 3 de junio de 2014, la AEAT, titular de una hipoteca de segundo rango sobre las referidas fincas que garantizaba el aplazamiento en el pago de dos autoliquidaciones por IVA, manifestó al juzgado que si bien no se oponía a la dación en pago en los términos interesados, solicitaba que, como consecuencia de la misma, se procediera a la modificación de los textos definitivos debiendo el crédito tributario no satisfecho con cargo a la garantía hipotecaria, ser clasificado como privilegio general en un 50% y de ordinario el 50% restante.
- Por auto de fecha 11 de junio de 2014, se adjudicó en pago las referidas fincas propiedad de la concursada a favor de los acreedores con privilegio especial con hipoteca de primer rango, ordenando la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores, entre ellas, la hipoteca de segundo rango constituida a favor de la AEAT.
- El día 12 de junio de 2014, la administración concursal presentó al juzgado un informe en el que ponía de manifiesto la petición de modificación de los textos definitivos solicitada por la AEAT. La administración concursal, si bien se mostraba conforme con la necesidad de modificar los textos definitivos, discrepaba en cuanto a la calificación del crédito tributario remanente no satisfecho con cargo a la garantía real, entendiéndose que todo él debía ser calificado como crédito ordinario de conformidad con el artículo 157.2 de la Ley Concursal.
- De dicho escrito se dio traslado a la AEAT para que en el plazo de 10 días pudiera presentar la correspondiente demanda incidental, requerimiento que fue evacuado por escrito de fecha 30 de junio de 2014, ordenándose la apertura del incidente concursal al cual se opusieron tanto las concursadas como la administración concursal.
- En fecha 8 de septiembre de 2014 el juzgado desestimo íntegramente la demanda incidental presentada por la AEAT ratificando la modificación de los textos definitivos en los términos propuestos por la administración concursal debiendo por ello calificarse el crédito tributario remanente no cubierto con la garantía real como 100% ordinario.
- En fecha 8 de octubre de 2014, la AEAT ha presentado recurso de apelación contra la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014. En dicho recurso, la AEAT solicita la revocación de la sentencia y la íntegra estimación de la demanda interpuesta el 30 de junio de 2014. En fecha 16 de octubre de 2014 se ha notificado a la compañía la admisión a trámite del recurso de apelación, por lo que dispone hasta el día 30 de octubre de 2014 para oponerse al recurso. En dicho plazo, la compañía se opondrá al recurso de apelación y solicitará la confirmación de la sentencia del juzgado mercantil de 8 de septiembre de 2014 en todos sus términos. El recurso de apelación no suspende la efectividad de la sentencia de 8 de septiembre de 2014, que es ejecutiva aunque no sea firme. La compañía prevé que el recurso de apelación no se resuelva hasta dentro de 10 o 12 meses aproximadamente.
Ver más detalle en el punto IV de los Riesgos asociados a las operaciones: Recurso de apelación por la AEAT a la desestimación de demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores, en el epígrafe inicial sobre los principales riesgos a los que se enfrenta la Compañía y su Grupo.

2.4. Respecto a la clasificación del concurso deberá facilitarse la siguiente información:

- Indíquese si ha tenido lugar la apertura de la sección de calificación del concurso en cuyo caso deberán describirse los hechos relevantes asociados a dicha calificación y la propuesta de resolución contenidos en el informe elaborado por la administración concursal. En caso de que dicho informe concluya proponiendo la calificación del concurso como culpable, indíquese la identidad de las personas a quienes afecta dicha calificación y las que hayan sido consideradas cómplices, señalando la causa, así como la determinación de los daños y perjuicios que, en su caso, hubieran causado estas personas.

- El contenido del dictamen emitido, en su caso, por el Ministerio Fiscal.

- La conclusión de la sentencia de calificación emitida por el juez declarando el concurso como fortuito o culpable. En este último caso deberán describirse las causas en que se fundamenta dicha calificación, así como sus efectos, indicando las personas afectadas y las declaradas cómplices.

La sentencia que aprobó el convenio acordó que, conforme a lo dispuesto en el art. 167.1 de la Ley Concursal, no procede la apertura de la sección de calificación, dado que la propuesta de convenio aprobada contiene, en alguna de sus alternativas, quitas o esperas que no superan los límites establecidos en el referido precepto para que proceda la apertura de dicha sección. En consecuencia, al no proceder la apertura de la sección de calificación, tampoco procede la emisión de informe de calificación por parte de la administración concursal ni dictamen del Ministerio Fiscal como tampoco da lugar a sentencia de calificación por parte del juez.

3. En relación con la situación financiera y patrimonial de la Compañía y su Grupo, deberá facilitarse la siguiente información referida a la fecha de solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización:

- Una descripción de la evolución experimentada por la situación financiera, patrimonial y de los negocios de la Sociedad y su Grupo, así como de las principales circunstancias acontecidas desde la fecha de declaración del concurso hasta la fecha de la solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización.

A efectos ilustrativos a continuación se muestran dos balances de situación consolidados uno a 31 de marzo de 2013, cierre más cercano a la fecha de declaración del concurso, y otro a 30 de junio de 2014, cierre más cercano a la fecha de solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización y junto con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e informe de Gestión Consolidado intermedio correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha que ha sido objeto de Informe de Revisión Limitada en el que se expresa una conclusión sin salvedades.

(en millones euros)

ACTIVO	<u>31/03/2013</u>	<u>30/06/2014</u>
Activo no corriente	2,1	0,9
Existencias	145,7	116,2
Deudores	18	3,9
Tesorería/Inversiones financieras	3,7	4,5
Activo corriente	151,3	124,7
Total Activo	153,4	125,6
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	<u>31/03/2013</u>	<u>30/06/2014</u>
Capital y reservas	-34,8	-41,8
Resultado periodo	-3,0	8,5
Total patrimonio neto	-37,8	-33,3
Préstamo participativo	44,4	45,3
Acreedores largo plazo	3,2	1,4
Deuda financiera corto plazo	116,4	18,5
Acreedores corto plazo	27,2	93,7
Total Pasivo	153,4	125,6

La principal diferencia entre ambos periodos viene determinada por la dación de los activos que garantizaban el crédito sindicado del año 2009. Los principales efectos producidos por la dación en pago por epígrafes son los siguientes: incremento del deterioro de las existencias en 28,3 millones de euros, mejora en el resultado del 2014 en 6,9 millones de euros, se han reducido los acreedores a largo plazo (pasivo por impuesto diferido) en 2,0 millones de euros, se ha reducido la deuda financiera a corto plazo en 98,6 millones de euros y aumentado los acreedores a corto plazo en 65,4 millones de euros correspondiente al de clientes como consecuencia de la entrega de activos que se producirá a partir del 15 de octubre de 2014.

Por otra parte, los aumentos en los saldos de deudores, tesorería/inversiones financieras y acreedores vienen motivados por el aumento de actividad del primer semestre del 2014 respecto al primer trimestre de 2013.

El patrimonio neto final ha mejorado respecto al inicial básicamente por el resultado generado en el primer semestre de 2014, que en gran parte proviene de la operación de dación de activos comentada anteriormente y que contrarresta el resultado recurrente de las operaciones de 2013 que fue negativo.

En el resultado desde marzo de 2013 hasta junio de 2014 se han recogido costes extraordinarios relacionados con el concurso de 1,3 millones de euros, así como unos costes de reestructuración de personal de 0,6 millones de euros.

A nivel individual, el Balance de Situación de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

(en millones euros)

ACTIVO	<u>31/03/2013</u>	<u>30/06/2014</u>
Activo no corriente	48,0	0,2
Deudores	46,7	51,1
Tesorería/Inversiones financieras	0,1	2,2
Activo corriente	46,8	53,3
Total activo	94,8	53,5
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>31/03/2013</u>	<u>30/06/2014</u>
Capital y reservas	-22,8	-32,2
Resultado periodo	-2,6	-1,0
Total patrimonio neto	-25,4	-33,2
Acreeedores largo plazo	0,1	0,2
Acreeedores corto plazo	120,1	86,5
Total pasivo	94,8	53,5

Durante el ejercicio 2013, se liquidaron todas las sociedades filiales extranjeras de Grupo Renta Corporación. Estas filiales en sus estados financieros incluían básicamente los créditos con la sociedad del Grupo, Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., por valor de 49.359 miles de euros y por otra parte, su patrimonio neto y deudas a pagar a terceros por importe de 50 miles de euros.

Renta Corporación Real Estate, S.A. por su parte, tenía valoradas de forma neta las participaciones en las filiales extranjeras en 47.301 miles de euros, minoradas por unos desembolsos pendientes de realizar en una filial por importe de 406 miles de euros, lo que determina un importe neto de 46.895 miles de euros.

La diferencia entre el valor neto de las participaciones de 46.895 miles de euros y los activos netos recibidos de las filiales por importe de 49.309 miles de euros, es lo que se recoge como beneficio de las liquidaciones, esto es, 2.414 miles de euros. Se incluye a continuación un mayor detalle de dicha operación (importes en miles de euros):

Participación	Coste	Depreciación	Valor Neto
RC Groupe Immobiliere (Paris)	6.820	6.798	22
RC Real Estate France (Paris)	3.050	2.159	891
RC Properties Ltd. (London)	79.416	50.564	28.852
RC Deutschland GmbH (Berlin)	25.025	7.589	17.436
RC Luxembourg S.a.r.l (Luxemburgo)	100	0	100
	114.411	67.110	47.301

Desembolsos pendientes en RC Deutschland GmbH (Berlin) - 406

IMPORTE NETO EN RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
46.895

Activos netos incorporados (préstamos)	Principál	Intereses	Total
RC Groupe Immobiliere (Paris)	47	0	47
RC Real Estate France (Paris)	736	113	850
RC Properties Ltd. (London)	26.221	3.019	29.240
RC Deutschland GmbH (Berlin)	15.275	2.139	17.414
RC Luxembourg S.a.r.l (Luxemburgo)	1.623	185	1.808
	43.902	5.457	49.359

Acreedores de varias filiales -50

ACTIVOS NETOS INCORPORADOS EN RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
49.309

BENEFICIO LIQUIDACIÓN PARTICIPACIONES 2.414

Por otra parte, la provisión de riesgos y gastos contabilizada en el pasivo de Renta Corporación Real Estate, S.A., que existía a 31 de marzo de 2013 y que cubría los fondos propios negativos de la sociedad Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. por 30,5 millones de euros, pasó a contabilizarse como provisión del crédito que la Sociedad le concedió a Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. como consecuencia de lo comentado en el punto anterior y por tanto minorando el activo, clasificado en deudores, por estos 30,5 millones de euros más su actualización a 30 de Junio de 2014 por 8,2 millones de euros más, por tanto el activo con Grupo aumentó en 10,6 millones de euros (diferencia entre el nuevo activo traspasado de 49,3 millones de euros menos la provisión de los fondos propios negativos de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. realizada a través de la provisión de este nuevo préstamo por un importe de 38,7 millones de euros).

Las reservas disminuyeron en 9,4 millones de euros debido al resultado negativo del ejercicio 2013.

- Las principales magnitudes, individuales y consolidadas, del balance, cuenta de resultados y estado de flujos de efectivo referidos al último cierre contable disponible, junto a las cifras comparativas del periodo anterior para la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo. La comparación de las cifras del balance se realizará respecto al cierre del ejercicio 2013 y 2012. En caso de tratarse de estados financieros intermedios se recomienda la realización de una revisión limitada.

Junto con las magnitudes contables se aportará una explicación de las variaciones más relevantes.

Se muestran exclusivamente magnitudes consolidadas, dado que la sociedad matriz individual solamente ejerce funciones de sociedad holding y por tanto los datos individuales referentes a la misma no son relevantes para la comprensión de la evolución del Grupo.

La evolución de las magnitudes de Grupo Renta Corporación para los años 2012, 2013 y primer semestre del 2014, se presentan a continuación:

A nivel de Balance de Situación las cifras son:

(en millones euros)	(*)	(**)	(**)
	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
ACTIVO			
Activo no corriente	0,9	1,0	2,2
Existencias	16,2	115,2	150,7
Deudores	3,9	4,2	2,2
Tesorería/inversiones financieras	4,5	1,9	4,9
Activo corriente	124,7	151,4	157,8
Total activo	125,6	152,4	159,9
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Capital y reservas	-418	-28,7	-38,4
Resultado periodo	8,5	-13,1	3,6
Total patrimonio neto	-33,3	-41,8	-34,8
Préstamo participativo	45,3	44,9	44,4
Deuda financiera largo plazo	0	0	102,1
Acreedores largo plazo	1,4	3,4	24,8
Deuda financiera corto plazo	18,5	117,6	15,4
Acreedores corto plazo	93,7	28,3	8,1
Total pasivo	125,6	152,4	159,9

(*) Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados que han sido objeto de Informe de Revisión Limitada.

(**) Cuentas Anuales Consolidadas que fueron sujetas a Auditoría.

Las magnitudes individuales se incluyen en el Anexo I, las cuales se presentan sin incluir la memoria correspondiente ya que los estados financieros e informes de revisión limitada se encuentran a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Renta Corporación Real Estate, S.A. (www.rentacorporacion.com).

Las principales variaciones se han producido en los siguientes epígrafes:

- o **Existencias:** en 2013 disminuyen respecto al ejercicio anterior en 5,5 millones de euros debido a que las ventas producidas han sido superiores a las inversiones realizadas. Mientras que a 30 de junio de 2014 la disminución viene provocada en 28,3 millones de euros por la dación de activos que están en garantía del crédito bancario sindicado (en concreto por el efecto de la depreciación de los mismos como consecuencia del valor tasado por las entidades financieras para la operación).

- o **Deudores:** el aumento a 31 de diciembre de 2013 respecto al ejercicio anterior fue motivado por las mayores operaciones de venta realizadas en el último trimestre de dicho ejercicio. Mientras que a 30 de junio de 2014 disminuye ligeramente por dos efectos contrapuestos, por una parte disminuye por los cobros de las operaciones realizadas en el 2013, por otra parte aumenta por los importes depositados en notaría vinculados a operaciones de adquisición.
- o **Patrimonio neto:** a 31 de diciembre de 2013, el resultado de dicho ejercicio fue de 13,1 millones de euros de pérdidas de las cuales 7,7 millones de euros vienen explicados por la liquidación de las sociedades internacionales. De ellos, 1,7 millones de euros se debe al impacto en el apartado de Gastos Financieros debido al ajuste de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de tales sociedades y 6 millones por el Resultado de actividades interrumpidas. Mientras que a 30 de junio de 2014 mejora en 8,5 millones de euros como consecuencia del resultado del periodo de 6 meses de 2014, de los que 6,9 millones de euros están relacionados con el concurso de acreedores.
- o **Deuda financiera a largo plazo:** fue reclasificada a corto plazo durante el ejercicio 2013 dado que el Grupo ya se encontraba inmerso en el concurso de acreedores.
- o **Acreedores a largo plazo:** la disminución a 31 de diciembre de 2013 viene por la clasificación a corto plazo de la deuda aplazada con Hacienda Pública por 21,4 millones de euros, de los cuales durante 2013 se pagaron 0,3 millones de euros. Mientras que la variación de 2014 corresponde al efecto de la dación de activos comentada anteriormente por el efecto impositivo de la misma en el pasivo por impuestos diferidos que se había generado en ejercicios anteriores.
- o **Deuda financiera a corto plazo:** tal como se comenta anteriormente en 2013 la deuda financiera a largo plazo fue clasificada a corto plazo y por ello aumenta considerablemente en 2013. A 30 de junio de 2014 disminuye básicamente debido a la dación de activos comentada, en concreto su efecto es de 98,6 millones de euros.
- o **Acreedores a corto plazo:** el aumento que se produce en 2013 viene motivado principalmente por lo comentado en acreedores a largo plazo, la deuda aplazada con Hacienda Pública es clasificada a corto plazo. A 30 de junio de 2014 aumenta básicamente por la dación de activos comentada por la que se incrementa en 65,4 millones de euros el epígrafe de anticipos de clientes.

Respecto a la Cuenta de Resultados las cifras son

(en millones de euros)	30/06/2014	30/06/2013
Ingresos ordinarios	4,4	6,7
Otros ingresos de explotación	8,3	1,2
Coste de ventas y otros gastos variables de ventas	-32,0	-6,2
Coste y gastos de prestación de servicios	-3,2	0,0
Gasto por prestaciones a los empleados	-1,2	-2,3
Gastos por servicios exteriores	-1,4	-2,1
Otros tributos	-0,1	-0,9
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	-0,1	-0,2
Beneficio/(pérdida) consolidado de explotación	-25,3	-3,8
Costes financieros netos	3,8	-1,3
Beneficio/(pérdida) consolidado antes de impuestos	6,5	-5,0
Impuesto sobre sociedades	2,0	0,0
Beneficio/(pérdida) consolidado del periodo	8,5	-5,0
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad dominante	8,5	-5,0

- o **El margen de las operaciones** es de 23,0 millones de euros y se compone de un margen positivo de 5,3 millones de euros proveniente de la actividad ordinaria del Grupo y de un margen negativo de 28,3 millones de euros como consecuencia de la dación en pago de activos comentada. Dentro del margen relacionado con la actividad ordinaria destaca el relacionado con la prestación de servicios, dado el incremento de actividad del primer semestre de 2014 y de los que destacan dos operaciones realizadas en Barcelona y dos más en Madrid.
- o Se produce una mejora en los **gastos de personal y de estructura** en 2013 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en 1,5 millones de euros, de los que 0,4 millones corresponden a estructura y 1,1 millones a personal, en este último caso viene motivado porque en el ejercicio

anterior se contabilizó indemnizaciones por un importe de 0,6 millones de euros como consecuencia del plan de viabilidad adoptado en el marco del concurso de acreedores y por otra parte se reduce en 0,5 millones de euros al quedar menos personal.

- o **El resultado financiero neto** proveniente de operaciones ordinarias en 2014 es similar al del ejercicio anterior, no obstante en el ejercicio 2014 se ha producido un ingreso financiero extraordinario como consecuencia de la quita resultante de la amortización de deuda por valor de 98,6 millones de euros mediante activos valorados en 65,4 millones euros relacionado con la dación de activos comentada anteriormente.
- o **El impuesto de sociedades de 2014** refleja un ingreso de 2,0 millones de euros 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 comentado anteriormente.

La evolución de los Estados de flujos de efectivo para el periodo en cuestión queda:

FLUJOS DE EFECTIVO	(en millones euros)		
	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Efectivo generado por las operaciones	69,4	0,1	40,1
Intereses pagados	-	-0,1	-0,9
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de explotación	69,4	-	39,2
Reembolso de depósitos y fianzas	-	-	0,1
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	-0,9	-0,2
Adquisición de activos financieros	-	2,4	0,5
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión	-	1,5	0,4
Obtención de financiación	-	-	2,7
Devolución de deuda financiera	-66,9	-1,9	-41,4
Pago de otras deudas	-	-0,3	-2,4
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de financiación	-66,9	-2,2	-41,1
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	1,1	1,8	3,3
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del periodo	3,6	1,1	1,8
(Disminución)/Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2,5	-0,7	-1,5

Las principales consideraciones son:

- o Ello también tiene su reflejo en la disminución de la deuda financiera asociada.
- o En este periodo ha habido una tendencia de mejora en la posición de tesorería del Grupo gracias a un aumento en la actividad ordinaria.

- Principales cambios de la Sociedad y su Grupo respecto de:

- **Perímetro de consolidación**
- **Segmentos operativos, ya sean de negocio o geográficos**
- **Objeto social**

Respecto al perímetro de consolidación, se produce el cambio relacionado con la fusión indicada en el punto 2.3., con la simplificación de la estructura societaria y, debido a la propia dinámica del negocio, la constitución de la sociedad Vía Augusta Adquisiciones S.L.U. para el desarrollo de un proyecto inmobiliario tipo del Grupo para la venta de viviendas residenciales. A día de emisión del presente informe, la sociedad Vía Augusta Adquisiciones S.L.U no ha tenido actividad alguna ya que el proyecto asociado no se ha llevado a cabo.

En cuanto a los otros dos puntos no se han producido cambios.

- Estructura del activo y del pasivo de la Compañía y su Grupo una vez registrados los efectos que se derivan del Convenio de acreedores. Al menos deberá indicarse la siguiente información:

- Importe total de las existencias, desglosando los terrenos y solares de los edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación. Garantías constituidas sobre esas existencias, indicando el importe de las deudas que están garantizando y sus principales condiciones.

Las existencias que quedarán en el balance consolidado del Grupo, sin tener en cuenta las opciones de compra existentes, una vez se hayan producido los efectos que se derivan del Convenio de acreedores se detallan a continuación:

(en miles de euros)	Existencias post concurso		
	Valor Neto Contable Existencias	Deuda activos con garantía	Principales condiciones
Solar Canovas (Granollers)	17.882	15.000	Garantía hipotecaria otorgada a los acreedores acogidos a la Alternativa B. Plazo 8 años
Solar Pere IV (Barcelona)	15.602	0	-
Edificios Rehabilitación/ Transformación *	16.448	8.551	Ver punto 3, Detalle deuda financiera
TOTAL	49.932	23.551	

* Existencias a 30 de junio de 2014 menos activos dacionados a las entidades financieras.

- Importe de los inmuebles de inversión, así como el valor razonable que se desprende de la última valoración disponible, señalando la fecha del informe y el experto independiente que la suscribió.

En el caso de estos inmuebles de inversión estén arrendados deberán indicarse las principales condiciones de los contratos firmados.

No hay contabilizados inmuebles de inversión, dado que todos los activos tienen como finalidad su enajenación, y en consecuencia, la consideración de los mismos es de Existencias.

- La deuda financiera corriente y no corriente, desglosando sus principales condiciones entre otras, su importe, tipo de interés, calendario de vencimiento y garantía existentes.

La misma información para los proveedores y otras cuentas a pagar de la Compañía y su Grupo.

Para la Deuda No Corriente, clasificamos la deuda para su mejor comprensión en:

- Deuda con entidades financieras:

	P préstamo Participativo
SAREB	8.320.158
BANCO POPULAR	3.390.224
ING	2.463.855
DEUTSCHE BANK	2.270.274
CAIXA GERAL	1.702.703
CRÉDITO SINDICADO	18.146.523

- Deuda con acreedores:

	Préstamo Participativo
ACREEDORES - OPCIÓN B	206.850

Condiciones (ver detalle en el punto 2.3 Alternativas propuestas de pago):

- Préstamo que será satisfecho a través de: i) la realización de dos activos (ii) el 50% de la caja libre disponible consolidada de las deudoras en cada ejercicio. Ver punto 2.3 Alternativa B.
- Retribución: al final de cada ejercicio social devengarán un tipo de interés variable: Euribor 1 año más un margen en función del beneficio neto consolidado, 1% cuando el beneficio sea igual o inferior a 10 millones de euros, 2% cuando el beneficio sea superior a 10 millones de euros e inferior a 20 millones de euros y 3% si es superior a 30 millones de euros. Si es inferior a 10 millones no devengará interés variable.
- Vencimiento a 8 años, una vez cancelada toda la deuda con los acreedores ordinarios adheridos a la Alternativa A.

Para la Deuda Corriente, la clasificamos en función del acreedor:

- Préstamos hipotecarios con Entidad 1:

Deuda Corriente/ Activo	Préstamo Hipotecario Bilateral
Avinguda Turó	813.696
TOTAL BILATERALES	816.696

Condiciones:

- Vencimiento mayo 2016.
- Tipo de interés variable: Euribor 3 meses más 0,60%

- Préstamos hipotecarios con Entidad 2:

Deuda Corriente/ Activo	Préstamo Hipotecario Bilateral
Valencia 138	691.347
Camelies	2.649.638
Picalquers 1	856.133
Picalquers 3	259.224
Picalquers 3bis	1092.513
Roig 11	977.581
Roig 1bis	1.207.446
TOTAL BILATERALES	7.733.881

Condiciones:

- Tipo de interés a pagar: IRPH
- Vencimiento a 22 años.
- Actualmente tiene un periodo de carencia de 2 años de principal.

Para la Deuda Corriente restante, clasificamos la deuda entre Administraciones Públicas y Acreedores comunes:

Efectos	Privilegio general	Privilegio ordinario								Privilegio subordinado NO Intragr								TOTAL
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Acreedores comunes	54773	0	31502	63003	94505	94505	94505	94505	94505	94505	932	1655	2797	2797	2797	3729	3729	703.453
Alternativa A	54773	0	31502	63003	94505	94505	94505	94505	94505	94505	932	1655	2797	2797	2797	3729	3729	703.453
Alternativa B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administraciones P.	103751	0	163554	327108	527562	527562	527562	527562	703416	703416	27025	54051	81076	81076	61076	13101	13101	6.115.400
TOTAL	1.112.584	0	207.356	414.712	622.067	622.067	622.067	622.067	829.423	829.423	27.058	55.915	83.873	83.873	83.873	111.831	111.831	5.848.853

Condiciones: ver punto 2.3 Alternativas propuestas de pago.

Como resumen a la situación de deuda del Grupo descrita:

Deuda total: 32.753 miles de euros

Deuda por Alternativa A: 5.849 miles de euros
 Deuda por Alternativa B (préstamo participativo): 18.353 miles de euros
 Deuda hipotecaria (bilaterales): 8.551 miles de euros

- Situación patrimonial de la matriz a fecha del último cierre contable disponible, indicando expresamente si está incurso en alguno de los supuestos reseñados por los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital, y, en caso afirmativo, describan las medidas concretas que se van a adoptar para solventar esta situación.

La sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. a fecha 30 de junio de 2014 tenía unos Fondos Propios negativos de 33.234 miles de euros y por tanto, se encontraría en una de las situaciones de desequilibrio patrimonial que indica la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, tiene concedido un préstamo participativo de su sociedad filial Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., por un importe de 55.000 miles de euros, hecho que solventa esta situación patrimonial a efectos mercantiles.

- De manera adicional, se detallará la situación patrimonial de la matriz cuando se hayan registrado contablemente todos los efectos derivados de acuerdo de adjudicación de activos y del Convenio de acreedores, incluyendo las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos.

La sociedad matriz se situará en unos fondos propios positivos de 16,3 millones de euros una vez reconocidos todos los efectos derivados del acuerdo de adjudicación de activos y del propio Convenio de Acreedores explicados anteriormente. La mejora en los Fondos Propios estimados de 49,8 millones de euros respecto a los fondos propios a 30 de junio de 2014, provienen de:

- 39,1 millones de euros: mejora de la provisión del préstamo en Renta Corporación Real Estate ES, S.L.U. como consecuencia de la mejora patrimonial en esta sociedad. El resultado de esta sociedad mejora debido a las daciones en pago de activos por 6,9 millones de euros, la valoración a valor razonable de su deuda financiera sindicada en 27,2 millones de euros, quitas y esperas de saldos no Grupo por 1,4 millones de euros, 16,1 millones de euros de esperas de saldos Grupo, la actualización del préstamo participativo en 5,7 millones de euros, así como el resultado del periodo de 6 meses del ejercicio 2014.
- 5,6 millones de euros: capitalización del préstamo sindicado.
- 21,2 millones de euros: quitas y esperas de saldos no Grupo.
- -16,1 millones de euros: esperas de saldos Grupo.

Adicionalmente, con posterioridad a la fusión, la situación patrimonial a efectos mercantiles quedaría modificada, resultando lo siguiente: tendría concedido un préstamo participativo de su sociedad filial Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. por un importe de 25,3 millones de euros, deuda actualizada

de los 55 millones de euros de préstamo participativo comentado anteriormente, a la misma tasa de descuento 5,121% y con vencimiento 8 de julio de 2.030, por lo que a efectos mercantiles (artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital) alcanzaría un patrimonio neto a efectos mercantiles de 41,6 millones de euros. Cabe indicar que el capital social de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. después de los efectos concursales se situará en 32,9 millones de euros.

- Una actualización de la información sobre demandas, litigios, actas fiscales, avales u otros pasivos contingentes a la fecha de solicitud del levantamiento de suspensión de la cotización, indicando si podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos.

Respecto a la información facilitada a 30 de junio de 2014, a fecha de presentación de la solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización no ha habido variaciones significativas que hayan hecho variar la información anterior.

No existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que el Grupo tenga conocimiento que afecte a la Sociedad dominante o las sociedades del Grupo) que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad dominante y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

La Dirección del Grupo tiene dotada a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 una provisión por importe de 1.406 miles de euros que cubre las responsabilidades por litigios y otras reclamaciones, así como en su caso el importe de las obligaciones presentes, pasivos contingentes y compromisos a los que debiera hacer frente el Grupo, clasificada en provisiones para riesgos y gastos no corrientes. Dicha provisión se considera suficiente.

- Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

No consideramos necesario incluir información adicional a la mencionada en los puntos anteriores del presente documento.

4. En relación con las perspectivas futuras de la Sociedad y su Grupo, deberá facilitarse la siguiente información:

- Manifestación expresa de los administradores de la Sociedad sobre su viabilidad futura, debiendo describirse las distintas alternativas que se han considerado para dotar de continuidad a su actividad y la de su Grupo.

Todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración realizaron una manifestación expresa en fecha 23 de julio de 2014 sobre la viabilidad futura de la compañía y su Grupo de sociedades. En este sentido, el Consejo de Administración confirmó, tal y como consta transcrito en el Libro de Actas de la Sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A., lo siguiente:

"... en este acto, el Consejo de Administración confirma que las proyecciones financieras utilizadas para la elaboración del Plan de Viabilidad de la Sociedad, aprobado en fecha 23 de enero de 2014, representan su mejor estimación en dicha fecha sobre la evolución esperada de las magnitudes económicas y financieras de la Sociedad de acuerdo con su conocimiento de la Sociedad y del sector en el que ésta desarrolla sus actividades así como con su plan de actuación. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad no se hace responsable de los hechos y circunstancias que escapan de su control y que pueden provocar, en su caso, una variación del Plan de Viabilidad de la Sociedad."

Igualmente, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración han sido informados directamente por la dirección de la Sociedad y, en consecuencia, han tenido conocimiento expreso del contenido de



este requerimiento, así como de las respuestas proporcionadas al mismo aprobándolo en todos sus términos en el Consejo de Administración celebrado en el día de hoy.

- Principales estimaciones realizadas y bases de elaboración del actual plan de viabilidad de la Sociedad y su grupo para los dos ejercicios siguientes a la fecha de las solicitudes del levantamiento de la suspensión de cotización, identificando a las personas u órganos que lo han elaborado y/o aprobado e indicando si ha sido revisado por un experto independiente.

Las principales estimaciones, bases e hipótesis contempladas para la elaboración del plan de viabilidad para los ejercicios posteriores, en base a un modelo a 5 años, se encuentran definidas y explicadas en el punto 2.3 con amplio detalle.

El plan de viabilidad incorporado ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Grupo Renta Corporación en el consejo celebrado el 23 de enero de 2014 y fue elaborado por la Alta Dirección del Grupo y personal clave de la misma.

El plan de viabilidad ha sido objeto de revisión, análisis y emisión de informe por parte de la Administración Concursal concluyendo que los pagos a realizar y su calendario se encuentran fundamentados en la razonabilidad de las hipótesis contempladas en la generación de flujos de caja y la existencia de un margen suficiente para las desviaciones.

A su vez, las entidades financieras y sus equipos, revisaron y aceptaron el plan de viabilidad que contemplaba la dación en pago, conversión de deuda en acciones y mantenimiento del préstamo participativo como parte articulante del citado plan.

- En caso de que se hubiera producido modificaciones o actualizaciones sobre el plan de viabilidad presentado por la Compañía junto a la propuesta de convenio, deberán detallar, los principales cambios en las hipótesis utilizadas, así como las fechas de modificación y justificación de los motivos.

Por último, deberá señalarse el grado de cumplimiento del citado plan de viabilidad a la fecha de la solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización.

La actualización del plan de viabilidad no contempla ningún cambio en ninguna de las hipótesis de base presentadas en su día, más allá de la actualización dictada tanto por la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2013 como por la publicación de los resultados del primer semestre de 2014:

- o En primer lugar, la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2013 en fecha 31 de marzo de 2014 supuso el reconocimiento de una serie de impactos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2013 respecto a lo comunicado por la compañía en el mes de febrero y, por tanto, respecto a lo contemplado en el Plan de viabilidad presentado. La aplicación del tratamiento contable exigido por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) respecto a la liquidación de las sociedades filiales internacionales dio lugar al reconocimiento de un doble impacto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2013:
 - o Impacto de -1,7 millones de euros en el apartado de Gastos Financieros debido al ajuste de las aportaciones positivas patrimoniales en ejercicios pasados de tales sociedades.
 - o Impacto de -6,0 millones de euros en una nueva línea de Resultado por actividades interrumpidas, debido a las Diferencias de Conversión.

Como consecuencia de todos estos impactos, en el ejercicio 2013 se obtuvo un resultado negativo de -13,1 millones de euros respecto a los -5,4 millones de euros reportados inicialmente e indicados en el Plan de viabilidad presentado. No obstante, el importe de la diferencia ya había sido reconocida en la partida de Reservas, y por tanto dentro de los Fondos Propios consolidados por lo que la aplicación de esta normativa internacional supuso una reclasificación contable dentro de los fondos propios y en consecuencia, no alteraba la situación patrimonial ni los flujos de efectivo del Grupo.

- o La actualización de los datos reales del primer semestre de 2014 que, tal y como se explicará a continuación, ha permitido superar ampliamente las expectativas establecidas en el plan de viabilidad presentado a principios de año. El principal factor diferencial ha sido la mayor actividad comercial realizada en el primer semestre del año 2014 que ha hecho ampliar tanto los ingresos como los costes variables asociados al negocio. El resultado final para este primer semestre es mucho más favorable al estimado inicialmente en la confección del Plan de Viabilidad.
- o El plan actualizado ha incluido el registro contable de parte de los impactos del concurso ocurridos en el primer semestre del 2014. Esto afectaría principalmente a la dación en pago de los activos en garantía del sindicado que, como fue explicado en el Informe de Gestión del Grupo del primer semestre de 2014 publicado en el mes de julio, debido a su singular materialización, con una transmisión de la propiedad de los activos con entrega diferida en el tiempo, obligó a reflejar los siguientes efectos contables en los estados financieros del Grupo:
 - **En Cuenta de Pérdidas y Ganancias:**
 - Depreciación de los activos adjudicados de 28,3 millones de euros en la línea del margen bruto para adaptar su valor en libros a la tasación realizada por las entidades bancarias bajo asunciones propias de una dación de activos en un entorno de concurso, que asciende a 65,4 millones de euros.
 - Ingreso financiero de 33,1 millones de euros como consecuencia de la quita resultante de la amortización de deuda por valor de 98,6 millones de euros mediante la entrega de activos registrados con un valor ajustado a 65,4 millones de euros.
 - **En Balance de Situación:**
 - Disminución de las existencias en 28,3 millones de euros explicados anteriormente (depreciación activos).
 - Disminución de la deuda en 98,6 millones de euros, 65,4 millones de euros de los cuales fueron reclasificados a acreedores a corto plazo, pendiente de la salida efectiva de los activos adjudicados.

En el último trimestre del ejercicio 2014 quedará totalmente materializada y registrada la adjudicación de activos en pago de la deuda reclasificada a acreedores con este mismo valor. A efectos de cuenta de pérdidas y ganancias no se registrará impacto adicional alguno.

- o La aplicación del Convenio de Acreedores contempla la capitalización del 70% de los créditos afectados por la alternativa B a razón de 5,9 euros de crédito por acción entregada de valor nominal 1 euro, sin que en ningún caso la participación de cada acreedor pueda ser igual o superior al 5% del capital social resultante tras la ampliación. Tras la elección de esta alternativa de pago por parte de los acreedores, la alternativa B se aplicará a la deuda de las entidades bancarias que no quede cubierta con la dación de activos y a tres acreedores más que así lo han manifestado. Así pues, en la actualización del plan de viabilidad se tiene en cuenta las nuevas cifras de capitalización de la deuda, así como su forma de contabilización (el número de acciones procedentes de la ampliación por su valor nominal como más capital social; el número de acciones procedentes de la ampliación por el diferencial entre los 5,9 €/acción y 1€ de valor nominal/acción como quita dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias). Su detalle queda recogido en el punto 2.3 anterior, en el epígrafe correspondiente a la Alternativa B.
- o Tras la aprobación del Convenio de Acreedores en el mes de junio de 2014, han sido actualizadas las cifras definitivas de los pagos a los acreedores en función de la alternativa de pago elegida por cada uno de los ellos. Ello impacta tanto en el cálculo de las quitas como en el resultado financiero consecuencia de la actualización de la deuda a largo plazo con acreedores que, a su vez, ha sido actualizada a una tasa de actualización superior a la considerada en el plan de viabilidad. La tasa utilizada ha sido el 5,121% resultante de calcular el tipo equivalente para cada tipo de deuda y plazo: la resultante de los acreedores acogidos a la Alternativa A, la deuda subordinada de la Alternativa A, la deuda hipotecaria existente y la deuda intragrupo. Cada una a su duración matemática y con su margen de riesgo.



- o El Plan de Viabilidad contemplaba la salida de concurso a principios del ejercicio 2014. El retraso de este hecho ha supuesto tanto un incremento en los costes concursales como el retraso en la aplicación del calendario de pagos a acreedores. Ambas cosas han sido también modificadas en la actualización del plan que se presenta en este documento.
- o El Plan de Viabilidad contemplaba la adjudicación de los activos con garantía bilateral. En esta nueva versión y tras los acuerdos establecidos con las entidades bancarias, estos activos permanecerán en la compañía y seguirán siendo gestionados por la misma, asumiendo la compañía tanto sus costes financieros y de mantenimiento como los ingresos por alquileres que generan. El objetivo es transmitirlos tan buen punto se obtenga una buena oferta por ellos.
- o La diferencia en Existencias respecto al cuadro del punto 2.4 apartado referente al importe total de las existencias: "Existencias post- convenio", se basa en la hipótesis de venta del activo Pere IV , no habiéndose realizado la misma a la fecha de elaboración de este documento

Todas las modificaciones anteriores llevan a registrar las siguientes diferencias:

- o Tal y como ya ha sido comentado anteriormente, las principales diferencias en el ejercicio 2013 se producen dentro de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de la aplicación del tratamiento contable exigido por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) respecto a la liquidación de las sociedades filiales internacionales:
 - 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 millones de euros en una nueva línea de Resultado por actividades interrumpidas, por debajo del resultado antes de impuestos, debido a las Diferencias de Conversión.
- o Como consecuencia de estos impactos, en el ejercicio 2013 se obtuvo un resultado negativo de -13,1 millones de euros respecto a los -5,4 millones de euros reportados inicialmente e indicados en el Plan de viabilidad presentado. Estos impactos ya habían sido reconocidos en la partida de Reservas de los Fondos Propios del grupo por lo que la aplicación de esta normativa internacional supuso meramente una reclasificación contable dentro de los fondos propios y no alteraba en absoluto la situación patrimonial ni los flujos de efectivo del grupo.

En cuanto al ejercicio 2014, se han realizado las siguientes actualizaciones:

- o **Diferencias en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:**

Margen Bruto:

- Venta a entidades financieras: Margen bruto inferior respecto al Plan de viabilidad en 34,7 millones de euros, que se compensa en la línea de gasto financiero con un mayor ingreso de 33,1 millones de euros debido a la contabilización de la dación de los activos en garantía del sindicado por la transmisión diferida de la propiedad de los mismos. El resultado neto es de un margen bruto inferior en 1,5 millones de euros debido al ajuste en el valor neto de las existencias a cierre del ejercicio 2013 y que no había sido contemplado en el plan de viabilidad.
- Venta de Pere IV: actualización tanto del valor neto contable de las existencias a cierre del ejercicio 2013 como del precio de venta según última oferta. El margen bruto final incrementa en 0,5 millones de euros por estos motivos. El propósito de la venta de este activo es la obtención de liquidez. Si se generara suficiente caja con el desarrollo normal de la actividad no se vendería o como mínimo el precio contemplado de cara a una venta sería superior.
- Venta de activos con garantía bilateral: estos activos permanecerán en la compañía y por tanto la actualización del plan no incluye la pérdida que generaba su adjudicación a

las entidades financieras. Impacto positivo de 6,9 millones de euros en relación a este concepto.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Entidades financieras - sénior	12.286	-21.551	-33.839
Capitalización intereses NIIF- fusión	-5.866	-6.697	-831
Entidades financieras - bilaterales	-6.862	0	6.862
Pere IV	-11.173	-10.654	520
Core business	1.730	1.586	-142
TOTAL	-9.884	-37.314	-27.430
Ingreso financiero	0	33.115	33.115

Prestaciones de Servicios- Costes variables de venta:

- Notable incremento respecto al plan de viabilidad, muestra del incremento de la actividad del primer semestre del ejercicio 2014. Dentro de este margen cabe destacar el obtenido en operaciones de un importe muy significativo como es el caso de la venta del Edificio Estel y Rambla de Cataluña 19 en Barcelona; y la de Salustiano Olózaga 12 y General Oraá 9 en Madrid. Ello ha supuesto un diferencial positivo respecto el plan de viabilidad de 4,9 millones de euros en el resultado del ejercicio.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Prestaciones de servicios	1000	8.892	7.892
Costes variables de venta	-1014	-4.029	-3.015
TOTAL	-14	4.863	4.877

Alquileres:

- Partida que incrementa en 0,4 millones de euros vs el plan de viabilidad, en el ejercicio 2014 y siguientes, y corresponde a los ingresos provenientes de los activos con garantía bilateral que, según las últimas negociaciones, no serán adjudicados a las entidades financieras.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Alquileres y otros ingresos de gestión	32	451	419
TOTAL	32	451	419

Costes de concurso:

- Incremento de los costes en 0,5 millones de euros en el ejercicio 2014 vs el plan de viabilidad debido a la demora en el levantamiento del concurso voluntario respecto al calendario contemplado inicialmente.

miles €	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Costes concurso	-1785	-2.289	-504
TOTAL	-1.785	-2.289	-504

Personal:

- Actualización según últimos datos de las condiciones salariales del personal. Ello supone un incremento de los costes de 0,3 millones de euros vs el plan de viabilidad, en el ejercicio 2014 y siguientes.

miles €	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Personal	-2.117	-2.457	-340
TOTAL	-2.117	-2.457	-340

Quitas/ capitalización deuda acreedores/ Resultado financiero deudas con acreedores:

- Mayor beneficio de 28,0 millones de euros respecto a lo estimado en el plan de viabilidad tras conocer con exactitud cómo será contabilizada la capitalización del 70% de la deuda con acreedores que han optado por la Alternativa B de pago, parte como más resultado del ejercicio y parte como incremento de capital social. También ha sido recalculada la actualización financiera de los pagos futuros teniendo en cuenta una nueva estimación de la tasa de actualización.

miles €	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Quitas según convenio	21.481	21.482	1
Actualización deuda/acreedores	0	27.498	27.498
Resultado financiero deudas a l.p.	717	1.267	550
TOTAL	22.198	50.247	28.049

Gasto financiero ordinario:

- Mayor coste de 1,5 millones de euros ya que el plan de viabilidad contemplaba la salida de concurso a principios de ejercicio 2014, por lo que una de las consecuencias que se hubieran derivado era el no devengo de costes financieros debido a que la mayor parte de la deuda con las entidades financieras quedaba amortizada con las daciones de activos.
- El Grupo ha registrado como ingreso financiero 33.145 miles de euros como consecuencia de la quita resultante de la amortización de deuda mediante dación de activos compensada en gran parte del margen bruto del ejercicio como ya ha sido comentado en el apartado correspondiente.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Ingreso financiero		33.115	33.115
Gasto financiero ordinario	-130	-1709	-1528
TOTAL	-130	31.436	31.617

- o Diferencias existentes en el Balance de Situación:

Existencias:

- Incremento respecto al plan de viabilidad dado que los activos con garantía bilateral no son dacionados, así como por la compra de un activo de core business dentro del primer semestre del ejercicio 2014.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Existencias Cartera vieja	17.882	33.255	15.373
Existencias Cartera nueva+ curso	490	1949	1459
TOTAL	18.372	35.204	16.832

Clientes y cuentas a cobrar:

- Incremento respecto al plan de viabilidad por la realización, tanto a finales del ejercicio 2013 como dentro del primer semestre de 2014, de algunas operaciones con pago aplazado y como consecuencia de la propia actividad del Grupo en cuanto a las Administraciones Públicas.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Clientes y cuentas a cobrar	320	3.935	3.615
TOTAL	320	3.935	3.615

Capitalización del Préstamo Participativo:

- Cálculo contemplando el hecho que ninguno de los acreedores pueda ostentar un porcentaje del capital social superior al 5% tras la ampliación de capital en virtud del Convenio aprobado; y la contabilización de parte del efecto de la capitalización en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2014.

<i>miles €</i>	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Cuenta de pérdidas y ganancias	0	27.498	27.498
Capitalización deuda Entidades Financieras	0	27.098	27.098
Capitalización deuda Resto acreedores	0	401	401
Capital y prima de emisión	145.802	115.880	-29.923
TOTAL PATRIMONIO NETO	145.802	143.378	-2.424

Deudas Financieras:

- Las deudas financieras corrientes corresponden a los préstamos bilaterales y, a diferencia de lo contemplado en el Plan de Viabilidad, se mantienen en el Grupo dado que no son adjudicados los activos que están garantizando. En el Plan de Viabilidad estos activos salían del balance del Grupo y con ellos su deuda asociada. En cuanto a las deudas financieras no corrientes corresponden principalmente al préstamo participativo después de la capitalización de la deuda remanente de las entidades financieras y los acreedores que optaron por la Alternativa B de pago del Convenio.

	miles €	Plan viabilidad	Actualización plan	Diferencia
Deudas financieras no corrientes		13.690	13.985	5.296
Deudas financieras corrientes		0	9.040	9.040
TOTAL DEUDAS FINANCIERAS		13.690	28.025	14.336

Acreedores/ Hacienda Pública:

- Las variaciones respecto el plan de viabilidad reflejan las actualizaciones del importe final de deuda con cada uno de los acreedores y las administraciones públicas, la opción de pago elegida por cada uno de los acreedores y el recálculo de la tasa de actualización de los pagos a acreedores (ver en este punto los comentarios a la actualización del Balance de Situación). El retraso en la salida del concurso respecto a lo contemplado en el plan de viabilidad también supone un diferimiento en el calendario inicial estimado.

	miles €	2013	2014	2015	2016
Plan viabilidad					
Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes		0	0	0	0
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes		26.157	5.666	5.455	5.047
TOTAL PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		26.157	5.666	5.455	5.047
Actualización plan					
Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes		0	4.706	4.706	4.519
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes		28.347	1270	1270	1270
TOTAL PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		28.347	6.977	6.977	6.789
Diferencias					
Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes		0	4.706	4.706	4.519
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes		2.190	-4.206	-4.155	-3.777
TOTAL PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		2.190	311	522	742

Diferencias producidas en el Cash flow:

- Las diferencias en el cash flow generado están motivadas principalmente por la mayor actividad del último trimestre de 2013 y el primer semestre del 2014, que ha superado

las expectativas en prestaciones de servicios establecidas en el plan de viabilidad presentado a principios de año. Por otro lado, el diferencial en cash flow también incluye los mayores costes de estructura, personal y financieros, principalmente del primer semestre de 2014, explicados anteriormente en las desviaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias. Todos estos efectos han sido recogidos en el punto siguiente donde se muestran las principales magnitudes en el estado de flujos de efectivo.

- Estimación de las principales magnitudes, individuales y consolidadas, contenidas en el balance, cuenta de resultados y estado de flujos de efectivo referidos a los dos ejercicios siguientes a la fecha de la solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización.

Se muestran exclusivamente magnitudes consolidadas, dado que la sociedad matriz individual solamente ejerce funciones de sociedad holding y por tanto los datos individuales referentes a la misma no son relevantes para la comprensión de la evolución del Grupo.

Actualización del Balance de Situación previsto consolidado:

m/les €	Real 2013	1S 14 real	2S 14 est	2014	2016	2016
Activos intangibles	154	81	41	41	13	15
Inmovilizado material	125	113	105	105	95	64
Cuentas a cobrar a largo plazo	308	308	258	258	13	13
Activos por impuestos diferidos	444	444	444	444	444	444
Total Activos no corrientes	1.041	949	847	847	672	640
Existencias	115.217	116.213	35.204	35.204	35.204	35.204
Clientes y cuentas a cobrar	4.231	3.935	3.935	3.935	3.935	3.935
Préstamos y deudas con partes vinculadas	0	35	35	35	35	35
Otros activos financieros corrientes	850	850				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1092	3.636	4.637	4.637	4.941	4.859
Total Activos corrientes	161.390	124.668	43.811	43.811	44.116	44.033
Total Activos	162.431	125.617	44.669	44.669	44.687	44.674
Capital y prima de emisión	10.268	10.268	16.880	16.880	16.880	16.880
Acciones propias	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199
Beneficios acumulados y otras reservas	-136.820	-119.908	-119.908	-119.908	-104.430	-104.402
Resultado del ejercicio	-13.088	8.480	45.478	45.478	28	75
Total Patrimonio Neto	-41.839	-33.359	9.250	9.250	9.278	9.353
Provisión para riesgos y gastos	1.406	1.406	1.406	1.406	1.406	1.406
Impuestos diferidos	2.009					
Proveedores y otras cuentas a pagar			4.706	4.706	4.706	4.513
Deudas financieras			13.935	13.935	13.985	13.985
Pasivos no corrientes	3.415	1.406	25.098	25.098	25.098	24.910
Proveedores y otras cuentas a pagar	28.347	93.707	1.270	1.270	1.270	1.270
Deuda financieras	132.508	63.864	9.040	9.040	9.040	9.040
Total Pasivos corrientes	190.866	157.571	10.310	10.310	10.310	10.310
Total Pasivos	162.431	125.617	44.668	44.668	44.687	44.673

Actualización de la Cuenta de Resultados consolidada prevista

miles €	Real 2013	1S14 real	2S14 est	2014	2015	2016
Venta edificios	10.059	4.380	71.817	76.197	3.630	3.812
Entidades financieras - sénior	0	0	65.417	65.417	0	0
Entidades financieras - bilaterales	0	0	0	0	0	0
Pere IV-embargo	2.670	0	0	0	0	0
Pere IV	0	0	4.949	4.949	0	0
Core business	7.389	4.380	1.452	5.832	3.630	3.812
Coste de ventas fincas	-8.963	-32.023	-81.489	-113.511	-1.200	-1.260
Entidades financieras - sénior	0	-21.561	-65.406	-86.968	0	0
Entidades financieras - bilaterales	0	0	0	0	0	0
Pere IV-embargo	-2.670	0	0	0	0	0
Pere IV	0	0	-15.602	-15.602	0	0
Core business	-6.293	-3.764	-480	-4.244	-1.200	-1.260
Capitalización intereses NIIF-fusión soc SA/CORE/FIN/ES	0	-6.697	0	-6.697	0	0
Margen bruto	1.095	-27.643	-9.671	-37.314	2.430	2.552
Entidades financieras - sénior	0	-21.561	10	-21.551	0	0
Entidades financieras - bilaterales	0	0	0	0	0	0
Pere IV-embargo	0	0	0	0	0	0
Pere IV	0	0	-10.654	-10.654	0	0
Core business	1.095	616	972	1.588	2.430	2.552
Capitalización intereses NIIF-fusión soc SA/CORE/FIN/ES	0	-6.697	0	-6.697	0	0
Otros ingresos	6.895	8.163	1.180	9.343	2.460	2.560
Prestaciones de servicios	5.697	7.892	1.000	8.892	2.100	2.200
Alquileres y otros ingresos de gestión	1.199	271	180	451	360	360
Costes variables de venta	-3.890	-3.455	-574	-4.029	-1.214	-1.272
Costes concurso	-1.454	-549	-1.740	-2.289	0	0
Costes fusión	0	0	-100	-100	0	0
Personal	-2.631	-1.184	-1.273	-2.457	-2.378	-2.450
Publicidad	-71	-77	-73	-150	-155	-159
Overheads	-1.560	-459	-557	-1.016	-825	-850
EBITDA	-1.616	-25.203	-12.808	-38.012	318	381
Amortizaciones & Provisiones	-442	-102	-102	-203	-35	-31
EBIT	-2.058	-25.305	-12.910	-38.215	283	349
Quitas según convenio	0	0	21.482	21.482	0	0
Capitalización deuda/acreadores	0	0	27.498	27.498	0	0
Mixta África	0	0	0	0	0	0
Resultado financiero deudas a l.p.	0	0	1.267	1.267	0	-20
Capitalización intereses NIIF-fusión soc SA/CORE/FIN/ES	0	0	0	0	0	0
Ajuste aportaciones patrimoniales sociedades liquidadas	-1.776					
Gasto financiero neto	-2.179	31.776	-339	31.436	-255	-255
EBT	-6.013	6.471	36.998	43.469	28	75
Impuesto Sociedades	-1.115	2.009	0	2.009	0	0
Ajuste actividades interrumpidas	-5.960					
Beneficio neto	-13.088	8.480	36.998	45.478	28	75

Actualización del Estado de Flujos de Efectivo previsto consolidado:

miles €	Saldo inicial 30-06-14	2S 14 est	2014	2015	2016
Ventas		71.817	71.817	3.630	3.812
Entidades financieras - sénior		65.417	65.417	0	0
Entidades financieras - bilaterales		0	0	0	0
Pere IV		4.949	4.949	0	0
Core business		1.452	1.452	3.630	3.812
Otros Ingresos		1.180	1.180	2.460	2.560
Costes variables de venta		-574	-574	-1.214	-1.272
Costes concurso		-1.740	-1.740	0	0
Costes fusión		-100	-100	0	0
Personal		-1.273	-1.273	-2.378	-2.450
Publicidad		-73	-73	-155	-159
Overheads		-557	-557	-825	-850
Cash Flow Operativo		68.680	68.680	1.518	1.641
Pagos convenio: Hacienda Pública + resto acreedores		-1.143	-1.143	0	-207
Devolución fianzas		0	0	0	0
Inversión		-480	-480	-1.200	-1.260
Cobro Mixta África		0	0	241	0
Cash Flow al servicio deuda		67.058	67.058	559	173
Amortización hipotecas core business		0	0	0	0
Amortización hipotecas cartera previa 2009		-1.489	-1.489	-255	-255
Amortización deuda sénior y participativo		-65.417	-65.417	0	0
Otros (ajuste)		0	0	0	0
Cash Flow total		152	152	304	-82
Cash Flow total acumulado	4.486	4.637	4.637	4.941	4.859

Los flujos de efectivo correspondientes al primer semestre del año 2014 pueden consultarse en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014, los cuales se encuentran a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Renta Corporación Real Estate, S.A. (www.rentacorporacion.com).

- Posición de tesorería y liquidez para los dos ejercicios siguientes a la fecha de la solicitud del levantamiento de la suspensión de cotización, diferenciando por trimestres e identificando las fuentes previstas para obtener los recursos necesarios para cumplir los compromisos futuros.

La posición de tesorería se encuentra perfectamente detallada en el Cash flow anterior, ello es debido a que el Grupo no contempla solicitar financiación adicional a la existente, préstamo participativo e hipotecas bilaterales sobre activos de cartera vieja, dada la situación del mercado financiero todavía en fase restrictiva.

Las fuentes de financiación contenidas en el actual plan se circunscriben a la propia generación de caja del negocio.

- Información relativa a cualquier restricción sobre las políticas operativas y financieras que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante al funcionamiento de la Sociedad y su Grupo.

La sociedad y su Grupo de sociedades no presentan ningún supuesto de restricción sobre sus políticas operativas o financieras por ningún contrato suscrito, incluida la propuesta de Convenio de Acreedores aprobada el 8 de julio de 2014. La Sociedad y su Grupo de sociedades gozan de plena libertad para el desarrollo íntegro de su objeto social.

- Descripción de la evolución de cambios en el accionariado y/o en el Consejo de Administración desde la fecha de declaración de concurso, así como de cambios posibles o previsibles. En este apartado, se deberán describir los posibles cambios derivados de las ampliaciones de capital por compensación de créditos que se ejecuten en cumplimiento del Convenio de acreedores.

- Evolución de cambios en el accionariado:

El cambio más significativo acaecido desde la fecha de declaración de concurso, 19 de marzo de 2013, hasta el día de hoy ha sido la venta de la participación del 9,84% de Don Blas Herrero Fernández en fecha 21 de mayo de 2014 a favor de sus hijos Blas y Vanesa Herrero Vallina a partes iguales, es decir, a día de hoy cada uno ostenta una participación del 4,92% de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A.

Asimismo y durante el mes de agosto de 2014 hubo una entrega de 30.000 acciones de autocartera correspondientes a un 0,11% del capital social.

- Evolución de cambios en el Consejo de Administración:

Los cambios acaecidos desde la fecha de declaración de concurso hasta el día de hoy han sido:

- La renuncia al cargo de consejero por parte de Don Ignacio López del Hierro Bravo en fecha 27 de junio de 2013 por circunstancias estrictamente personales y debidamente motivadas.
- La recalificación en el cargo de consejero de Don Javier Carrasco Brugada que como consecuencia del cese voluntario de sus funciones ejecutivas como Director General Corporativo de la compañía deja de tener la calificación de ejecutivo para pasar a tener la calificación de "otros consejeros externos" en fecha 26 de febrero de 2014.

En relación a los posibles cambios derivados de la ampliación de capital por compensación de créditos recogida en la propuesta de convenio de acreedores, el escenario del accionariado previsible sería el siguiente:

Está previsto que se emitan 5.611.936 acciones destinadas a los acreedores que se han acogido a la alternativa B del Convenio de Acreedores dentro de la propuesta de pago para los créditos ordinarios y subordinados.

Por tanto, el capital social de Renta Corporación una vez realizada la ampliación por compensación de créditos estará distribuido en 32.888.511 acciones. Asimismo, la participación del Consejo de Administración y de los accionistas significativos quedará como sigue:

Consejo de Administración:

- Presidente ejecutivo: Sr. Luis Hernández de Cabanyes: 31,47% (Ejecutivo).
- Vicepresidente y Consejero Delegado: Sr. David Vila Balta: 0,48% (Ejecutivo).
- Consejero: Sr. Blas Herrero Fernández: 8,16% (Dominical).
- Consejero. Sr. Carlos Tusquets Trías de Bes: 0,33%(Externo independiente).
- Consejera: Sra. Elena Hernández de Cabanyes: 1,87% (Otros Consejeros externos).

- Consejero: Sr. Juan Gallostra Isern: 0% (Externo independiente).
- Secretario: Javier Carrasco Brugada: 0% (Otros Consejeros externos).

Cabe destacar que no existe ningún compromiso de los accionistas significativos de mantenimiento de sus participaciones en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.

Participaciones significativas:

- Wilcox Corporación Financiera: 4,57%

Una vez realizada la capitalización parcial de la deuda bancaria, las entidades financieras formarán parte del accionariado de Renta Corporación Real Estate, S.A. en la siguiente proporción:

- Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.: 4,999%.
- ING Real Estate Finance, S.E.E.F.C., S.A.: 2,962%.
- Deutsche Bank, S.A.E.: 2,730%.
- Caixa Gral: 2,047%.
- Banco Popular Español, S.A.: 4,077%.

- Descripción de la estructura organizativa y su funcionamiento.

Grupo Renta Corporación a nivel organizativo se compone de diversos órganos o departamentos:

- o El Consejo de Administración que es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, siendo de su competencia todas las funciones que le atribuye la Ley de Sociedades de Capital. Aprueba la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, supervisa y controla que la Dirección cumpla con los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la Sociedad.
- o El Comité de Auditoría tiene como misión la de informar, supervisar y asesorar además de las funciones propias establecidas en el artículo 13.2 del Reglamento del Consejo de Administración y está formado por:
 - Presidente: Sr. Juan Gallostra Isern (externo independiente).
 - Vocal: Sr. Javier Carrasco Brugada (otros consejeros externo).
 - Secretario: Carlos Tusquets Trías de Bes (externo independiente).
- o La Comisión de Nombramientos y Retribuciones además de las funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración, tiene las responsabilidades establecidas en el artículo 14.2 del Reglamento de Consejo de Administración.
- o La Alta Dirección que dirige los distintos departamentos del Grupo que se detallan a continuación:
 - Económico Financiero
 - Legal
 - Secretaría General
 - Técnico
 - Comercial
 - Publicidad y Marketing

Realiza un seguimiento y supervisión eficaz de las actuaciones realizadas por los mismos y responde frente al Consejo de Administración de las decisiones adoptadas y de los resultados obtenidos, en especial de aquellas que puedan afectar o comprometer el cumplimiento de la estrategia y de los objetivos corporativos.



- Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de las perspectivas futuras de la sociedad y su grupo.

No consideramos necesario incluir información adicional a la mencionada en los puntos anteriores del presente documento.

5. Respecto a los estados financieros del último ejercicio auditado inmediatamente anterior a la remisión del hecho relevante, deberá facilitarse la opinión de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas.

Ver en Anexo II las opiniones de auditoría correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 tanto individual como consolidada sin incluir su memoria correspondiente ya que los estados financieros e informes de auditoría se encuentran a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Renta Corporación Real Estate, S.A. (www.rentacorporacion.com).

Atentamente,



D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente

ANEXO I



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 4.2 y 25 adjuntas, en las que se indica que, con fecha 8 de julio de 2014, se produjo la aprobación de la propuesta de convenio de acreedores conjunta presentada por las sociedades Renta Corporación Real Estate, S.A. (Sociedad dominante) y las sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U. mediante sentencia del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona, cesando asimismo todos los efectos de la declaración del concurso y a la Administración Concursal en su cargo. No obstante, tal y como se menciona en la Nota 25 adjunta, la Agencia Tributaria impugnó la modificación de la lista de acreedores definitiva con motivo de la adjudicación de activos realizada a favor de las entidades financieras al objeto de que se le reconociera expresamente el carácter privilegiado de parte de su deuda pendiente. Renta Corporación Real Estate, S.A. ha contestado a dicha demanda incidental de impugnación alegando que la modificación de la lista de acreedores se ha realizado conforme a la normativa aplicable, estando pendiente la resolución judicial final de la misma. Asimismo, los acreedores tienen hasta el 8 de septiembre de 2014 para interponer recurso de apelación a la sentencia de aprobación del convenio de acreedores antes mencionada. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre los efectos finales de la sentencia descrita y el impacto que pudieran tener, en consecuencia, sobre la capacidad de la Sociedad dominante y su Grupo para continuar con sus operaciones. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención sobre la Nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

José M Solé Farré
Socio

23 de julio de 2014

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Balance Intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Importes expresados en miles de euros)

ACTIVOS	Nota	30.06.14	31.12.13
		No auditado	Auditado
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	7	116	125
Activos intangibles	8	81	164
Cuentas a cobrar a largo plazo	9	308	308
Activos por impuestos diferidos	16	444	444
Total activos no corrientes		949	1.041
Activos corrientes			
Existencias	10	116.212	145.217
Clientes y otras cuentas a cobrar	9	3.935	4.231
Cuentas a cobrar a vinculadas		35	-
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento		850	850
Efectivo y equivalentes al efectivo	11	3.636	1.092
Total activos corrientes		124.668	151.390
Total activos		125.617	152.431

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

RENITA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Balance Intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Importes expresados en miles de euros)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	30.06.14	31.12.13
		No auditado	Auditado
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital y prima de emisión	12	110.268	110.268
Acciones propias	12	(2.199)	(2.199)
Ganancias acumuladas y otras reservas		(149.908)	(136.820)
Resultado del ejercicio		8.480	(13.088)
Total patrimonio neto	12	(33.359)	(41.839)
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisión para riesgos y gastos	20	1.406	1.406
Impuestos diferidos	16	-	2.009
		1.406	3.415
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas a pagar	14	97.241	31.378
Deudas financieras	13	60.327	159.475
Deudas partes vinculadas		2	2
Total pasivos corrientes		167.570	190.855
Total pasivos		158.976	194.270
Total patrimonio neto y pasivos		125.617	152.431

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
 Cuenta de Resultados Intermedia resumida consolidada correspondiente
 al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013
 (Importes expresados en miles de euros)

	Nota	De 1 de enero a 30 de junio	
		2014	2013
		No auditado	No Auditado
Ingresos ordinarios	6.1	4.380	6.724
Otros ingresos de explotación		8.259	1.237
Coste de ventas y otros gastos variables de ventas	6.1	(32.023)	(6.248)
Coste y gastos de prestación de servicios		(3.152)	-
Gasto por prestaciones a los empleados		(1.184)	(2.317)
Gastos por servicios exteriores		(1.397)	(2.090)
Otros tributos		(87)	(901)
Amortización y pérdidas relacionadas con activos		(101)	(176)
Beneficio/(pérdida) consolidado de explotación		(25.305)	(3.771)
Costes financieros netos	19	31.776	(1.258)
Beneficio/(pérdida) consolidado antes de impuestos		6.471	(5.029)
Impuesto sobre sociedades	16	2.009	-
Beneficio/(pérdida) consolidado del periodo		8.480	(5.029)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad dominante		8.480	(5.029)
Ganancias/(pérdidas) por acción para el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad durante el periodo (expresado en Euros por acción)			
- Básicas	18	0,31	(0,19)
- Diluidas	18	-	-

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
 Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente
 al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 y 2013
 (Importes expresados en miles de euros)

	Nota	De 1 de enero a 30 de junio	
		2014	2013
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	6.1	8.480	(5.029)
Otro resultado global			
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo		-	-
Diferencias de conversión		-	-
Otro resultado global neto de impuestos		-	-
Resultado global total del periodo		-	-
Atribuibles a:			
-los accionistas de la Sociedad		-	-
Resultado global total del periodo		8.480	(5.029)

Handwritten signatures and initials in various colors (black, blue, red) scattered across the page, likely representing the approval of the financial statements.

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
 Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
 (Importes expresados en miles de euros)

	Atribuible a los accionistas de la Sociedad						
	Notas	Capital y Prima de emisión (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Diferencias acumulada de conversión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo a 1 de enero de 2014		110.268	(2.199)	-	(136.820)	(13.088)	(41.839)
Resultado del ejercicio	6.1	-	-	-	-	8.480	8.480
Resultado global total del ejercicio		-	-	-	-	8.480	8.480
Distribución del resultado		-	-	-	(13.088)	13.088	-
Saldo a 30 de junio de 2014		110.268	(2.199)	-	(149.908)	8.480	(33.359)

	Atribuible a los accionistas de la Sociedad						
	Notas	Capital (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Diferencias acumulada de conversión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo a 1 de enero de 2013		110.268	(2.199)	(6.069)	(140.438)	3.618	(34.820)
Diferencias de conversión	15	-	-	4.659	-	-	4.659
Resultado del ejercicio	6.1	-	-	-	-	(5.029)	(5.029)
Resultado global total del ejercicio		-	-	4.659	-	(5.029)	(370)
Distribución del resultado		-	-	-	3.618	(3.618)	-
Otros resultados		-	-	-	(6.343)	-	(6.343)
Saldo a 30 de junio de 2013		110.268	(2.199)	(1.410)	(143.163)	(5.029)	(41.533)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

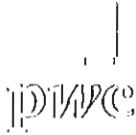
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Estado consolidado de flujos de efectivo intermedios resumidos consolidados terminados el 30 de junio de 2013 y 30 de junio de 2014 presentados por el método indirecto (Importes expresados en miles de euros)

	Notas	De 1 de enero a 30 de junio	
		2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo generado por las operaciones	23	69.459	706
Intereses pagados		-	(801)
Efectivo neto utilizado en actividades de explotación		69.459	(95)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	7	(9)	-
Adquisición de otros activos		(35)	-
Enajenación de inmovilizado material		-	4
Enajenación de activos financieros		-	1.552
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión		(44)	1.556
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Devolución de deuda financiera	13	(66.871)	(1.775)
Pago de otras deudas		-	(317)
Efectivo neto generado en actividades de financiación		(66.871)	(2.092)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		1.092	1.835
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del periodo	11	3.636	1.204
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		2.544	631

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 1 a 41 son parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados

ANEXO II



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

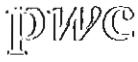
A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Renta Corporación Real Estate, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Renta Corporación Real Estate, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.c y 29 de la memoria adjunta, en la que se indica que la falta de liquidez derivada de la larga duración de la crisis del mercado inmobiliario, unido a las dificultades de la Sociedad y su Grupo para encontrar financiación adicional, llevó a que con fecha 19 de marzo de 2013 los Administradores de la Sociedad, presentasen ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona la solicitud de concurso voluntario de acreedores de la Sociedad, así como de las sociedades participadas Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U., que forman parte de su cartera al 31 de diciembre de 2013, el cual fue formalmente declarado el 27 de marzo de 2013 por la Magistrada de dicho Juzgado. Con fecha 29 de enero de 2014 fue admitido a trámite la propuesta de convenio conjunto por el mencionado Juzgado, el cual requirió, asimismo, la celebración de una Junta de Acreedores que debería votar la propuesta de convenio el 21 de marzo de 2014. Sin embargo, dicha Junta de Acreedores ha sido aplazada hasta el 9 de mayo de 2014 con la finalidad de permitir a los acreedores financieros más relevantes completar sus procesos internos de decisión a fin de que dichos acreedores se adhieran a la propuesta de convenio presentada por las sociedades concursadas.

En consecuencia, a fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, la Sociedad y las sociedades participadas mencionadas, continúan en fase concursal, a la espera de la adhesión de los acreedores a la propuesta de convenio conjunto anteriormente mencionada y el levantamiento del Concurso de Acreedores mediante sentencia firme por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona. Estas circunstancias, junto con otros factores mencionados en las Notas 2.c y 29 de la memoria adjunta, indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Avda. Diagonal, 640, 08017 Barcelona, España
Tel.: +34 932 532 700 / +34 902 021 111, Fax: +34 934 059 032, www.pwc.com/es

1



4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Renta Corporación Real Estate, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

José M Solé Parré
Socio - Auditor de Cuentas

14 de abril de 2014

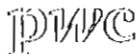
COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre e' expert.

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Any 2014 Núm. 2011/10 1166
CÒPIA GRATUÏTA

.....
L'informe d'informació financera i els comptes anuals de la
societat s'han revisat i aprovats per
l'òrgà de control i signats a l'11 d'abril del 2014.
.....



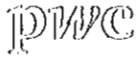
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la "Sociedad dominante") y sociedades dependientes (el "Grupo consolidado") que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 1 de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo consolidado, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo consolidado. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 5.2 y 36 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que la falta de liquidez derivada de la larga duración de la crisis del mercado inmobiliario, unido a las dificultades del Grupo para encontrar financiación adicional, llevó a que con fecha 19 de marzo de 2013 los Administradores de la Sociedad dominante presentasen ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona la solicitud de concurso voluntario de acreedores de las sociedades Renta Corporación Real Estate, S.A. (Sociedad dominante), Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U., que forman parte del Grupo consolidado al 31 de diciembre de 2013, el cual fue formalmente declarado el 27 de marzo de 2013 por la Magistrada de dicho Juzgado. Con fecha 29 de enero de 2014 fue admitido a trámite la propuesta de Convenio conjunto por el mencionado Juzgado, el cual requirió, asimismo, la celebración de una Junta de Acreedores que debería votar la propuesta de convenio el 21 de marzo de 2014. Sin embargo, dicha Junta de Acreedores ha sido aplazada hasta el 9 de mayo de 2014 con la finalidad de permitir a los acreedores financieros más relevantes completar sus procesos internos de decisión a fin de que dichos acreedores se adhieran a la propuesta de convenio presentada por las sociedades concursadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Avda. Diagonal, 640, 08017 Barcelona, España
Tel.: +34 932 532 700 / +34 902 021 111, Fax: +34 934 059 032, www.pwc.com/es


N. H. Madrid, hoja 87.250-1, folio 73, tomo 9.267, libro 6.054, sección 3.
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031230



En consecuencia, a fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el Grupo continúa en fase concursal, a la espera de la adhesión de los acreedores a la propuesta de convenio y el levantamiento del Concurso de Acreedores mediante sentencia firme por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona. Estas circunstancias, junto con otros factores mencionados en las Notas 5.2 y 36 de la memoria consolidada adjunta, indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


José M Solé Parré
Soció - Auditor de Cuentas

14 de abril de 2014

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORS, S.L.

Any 2014 IDN 2014/0-1467
IMPORT COL·LEGIAT 98,00 EUR

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....